

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 102 /2018

promossa da BANCO BPM S.P.A., creditrice procedente

debitore esecutato

Creditrice

BANCO BPM S.P.A.

Piazza Filippo Meda n. 4 - 20121 MILANO

rappresentata e difesa dall'Avv. Grazia Gugliotta

Via Alberto Mario n. 8 - 95129 CATANIA

Tele/fax 095 7465177

grazia.gugliotta@pec.ordineavvocaticatania.it

Debitore

Curatore fallimentare

Avv. Annabella Fagotto

Via Francofonte n. 8 - 96100 SIRACUSA

Tele/fax 0931 750819

annabella.fagotto@avvocatisiracusa.legalmail.it

Esperto stimatore

Arch. Patrizia Carnazzo

Via Roma n. 1 - 96013 CARLENTINI (SR)

Tel. 095 991973 - cell. 338 5413567

patrizia1@archiworldpec.it

Giudice

Dott.ssa Chiara Salamone

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 mobile 338 5413567

email patriziacarnazzo@tiscali.it - pec patrizia1@archiworldpec.it



INDICE

Premessa	pag 3
Risposta al quesito di cui al provvedimento del G.E. del 20/01/2019	pag 4
Identificazione e stima degli immobili siti in Carlentini (SR) contrada Sabuci, Strada Statale n. 194 Km. 10.50 censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al foglio n. 4 particella n. 1734 sub 2 e sub 4	
Conclusioni	pag 12
Elenco documenti allegati	pag 14



La sottoscritta Arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email patriziacarnazzo@tiscali.it, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 102/2018, promossa da BANCO BPM S.P.A. con sede legale in Milano, piazza Filippo Meda n. 4, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano n. 09722490969, creditrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Grazia Gugliotta, contro

[redacted] (SR) contrada Sabuci, Strada Statale n. 194 Km 10.50, codice fiscale e partita iva n. [redacted] in persona dell'amministratore e legale rappresentante §

[redacted] debitore, al termine degli adempimenti peritali, ritiene di potere rassegnare la presente relazione.

PREMESSA

Con ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Chiara Salamone il 20 gennaio 2019 la scrivente è stata nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico. L'incarico è stato accettato il giorno 30 gennaio 2019.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente, in data 10 luglio 2019, ha comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali previsto per giorno 6 settembre 2019 alle ore 17.00 presso gli immobili pignorati siti in Carlentini (SR) contrada Sabuci, Strada Statale n. 194 Km 10.50, identificati al Catasto Fabbricati del soprascritto Comune al foglio n. 4 particella n. 1734 sub 2 e sub 4.

In data 25 luglio 2019 il Giudice dell'Esecuzione, vista l'istanza depositata dalla curatela fallimentare in data 24 luglio 2019, ha anticipato l'udienza alla data 12 settembre 2019 e onerato l'esperto stimatore a soprassedere rispetto alle operazioni nelle more.

All'udienza di giorno 12 settembre 2019, il giudice, rinviando ex art. 569 c.p.c. all'udienza del 19 marzo 2020, ha disposto per l'esperto il deposito della relazione peritale fino a trenta giorni prima.



Il giorno 22 novembre 2019 la sottoscritta, dopo avere concordato la data dell'accesso ai luoghi con il curatore fallimentare, ha dato comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali con sopralluogo per giorno 12 dicembre 2019 alle ore 15.00.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza della scrivente, del Geom. Aldo Carnazzo, ausiliario dell'esperto stimatore, e del Sig. _____

_____ conduttrice del bene pignorato.

Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione degli immobili.

RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 20/01/2019

Dopo questa premessa la sottoscritta risponde al sopracitato mandato con la consequenzialità dello stesso e rappresenta che il compendio immobiliare pignorato non è divisibile per le caratteristiche morfologico-dimensionali del lotto e per le proprietà funzionali e urbanistiche dei fabbricati, autorizzati con vincolo di destinazione urbanistica per attività artigianali.

Identificazione e stima del bene sito in Carlentini (SR) contrada Sabuci, Strada Statale n. 194 Km 10.50, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al foglio n. 4 particella n. 1734 sub 2 e sub 4

Il compendio pignorato è composto da fabbricati ubicati in territorio del Comune di Carlentini, a circa km 20 a nord dal centro abitato in contrada Sabuci, all'interno di un lotto raggiungibile percorrendo la Strada Statale n. 194, in direzione Catania fino al km 10, e una strada interpodereale; la zona è indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Carlentini (SR) come zona "E Verde Agricolo".

Alla Società _____ "area su cui sorgono gli immobili è pervenuta per Atto di Compravendita in Notar Carmelo Leone del 27/04/1998 rep. _____ trascritto il 06/05/1998 ai nn. _____ da potere dei Sig.ri _____



Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo si riporta di seguito lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 4 che, correlato a una aerofotogrammetria del luogo, rende possibile la percezione della posizione planimetrica del lotto nell'ambito della contrada Sabuci di Carlentini (SR). In particolare la sottoscritta ha evidenziato il perimetro della particella in cui ricadono gli immobili pignorati con una linea gialla chiusa.

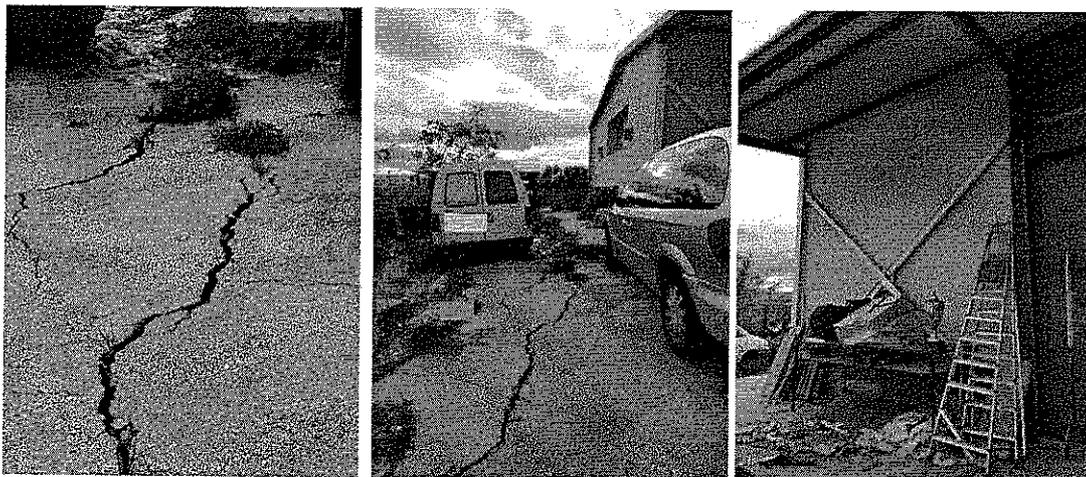


Il complesso immobiliare pignorato è stato edificato con Concessione Edilizia per la realizzazione di un opificio artigianale n. 34 del 01/07/1998 rilasciata dal Comune di Carlentini e ampliato con Concessione Edilizia per l'esecuzione di una sala lavorazione e una sala macchine n. 44 del 23/11/2000 rilasciata dal Comune di Carlentini.



Il lotto, in cui si trovano gli immobili pignorati, ha una superficie pari a circa m² 3.370,00 ed è parzialmente recintato con muro in cemento e rete metallica in cui si aprono i due accessi posti sul lato nord del lotto: uno provvisto di cancello carrabile automatico e l'altro di un cancello pedonale.

Il terreno a sud dell'appezzamento è interessato da uno scivolamento verso la valle. Il movimento prodotto ha provocato fessure e irregolarità nella superficie della zona colpita dal fenomeno e ha danneggiato la stabilità della costruzione presente in prossimità della massa instabile, causando crepe nella muratura tanto evidenti da rendere inaccessibile e inutilizzato il fabbricato. Pertanto la sottoscritta non ha potuto prendere visione degli spazi interni.



Il bene pignorato comprende: il fabbricato edificato come sala lavorazione, in cui non è stato possibile accedere perché non sicuro dal punto di vista statico, un locale macchine, l'edificio costruito come opificio artigianale, e oggi utilizzato come magazzino, e altri manufatti non autorizzati.

L'opificio è un fabbricato con due piani fuori terra e un piano seminterrato, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e copertura piana a terrazza. Il piano seminterrato ospita un alloggio con cucina - soggiorno, due camere, ripostiglio e bagno e ha l'ingresso indipendente posto sul prospetto sud dell'edificio; al piano terra è un grande magazzino a cui si accede dal lato nord dell'immobile e in cui si trovano i locali destinati a spogliatoi,



servizi igienici e refertorio; il piano primo, collegato al piano terra da una scala interna, comunicante con il magazzino, e con ingresso posto sul prospetto nord del fabbricato, ospita una saletta d'attesa, gli uffici, il bagno, il corridoio e la copertura a terrazza. Tutti i locali sono bene mantenuti e occupati dall'_____ con contratto di locazione commerciale del 02/08/2019.

Sono presenti i seguenti impianti tecnologici: idrico, elettrico, termico, fognario.

Le coordinate G.P.S. sono: 37.334401, 15.020785.

A seguire, si riportano le superfici degli immobili pignorati.

MAGAZZINO		
Piano seminterrato (h m 2,75)		
Cucina-pranzo	m ²	35,88
Ripostiglio	m ²	7,60
Camera	m ²	14,04
Camera	m ²	10,80
Ripostiglio	m ²	3,24
Bagno	m ²	6,24
Corridoio	m ²	5,30
Vano scala	m ²	6,80
Piano terra (h 3,40)		
Magazzino	m ²	300,86
Area spogliatoio donne	m ²	23,18
Area spogliatoio uomini	m ²	18,00
Refertorio	m ²	20,67



Vano scala	m ²	11,34
Piano primo (h 2,75)		
Attesa	m ²	11,34
Ufficio	m ²	14,06
Direzione	m ²	36,96
Ufficio	m ²	31,92
Ufficio esposizione	m ²	30,82
Bagno e antibagno	m ²	5,04
Corridoio	m ²	16,38
Copertura a terrazza	m ²	233,64
Sala lavorazione (h 2,65)		
Sala	m ²	212,63
Bagno	m ²	5,40
LOCALE MACCHINE	m ²	11,90

Confini e dati catastali

Il lotto di terreno in cui insistono i fabbricati pignorati confina a nord con la stradella interpodereale, a sud, a est e a ovest con le proprietà di altre ditte identificate catastalmente, in ordine, con le particelle n. 1735, n. 301, n. 910. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini (SR) al foglio n. 4 particella n. 1734,



- sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale m² 84, totale escluso aree scoperte m² 84, rendita Euro 224,66; indirizzo Contrada Sabuci sn piano S1; il predetto bene è intestato a

..... i. Annotazioni:
costituita per soppressione della particella ceu sez fgl 4 pla 1706 sub 2 per allineamento mappe;

- sub 4, categoria D/1, rendita Euro 4072,00; indirizzo Contrada Sabuci sn piano T-1; il predetto bene è intestato a

..... Annotazioni: costituita per soppressione della particella ceu sez fgl 4 pla 1706 sub 4 per allineamento mappe.

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dell'immobile:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	1734	2	A/3	1	5 vani	Totale: m ² 84 Totale escluso aree scoperte: m ² 84	€ 224,66

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
4	1734	4	D/1				€ 4.072,00

Si rileva la rispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento.



Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini (SR) al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione che si allega alla relazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Carlentini (SR) al foglio 4 particella 1734;
- Copia della Concessione Edilizia per la realizzazione di un opificio artigianale n. 34 del 01/07/1998 rilasciata dal Comune di Carlentini, con progetto allegato;
- Copia della Concessione Edilizia per l'esecuzione di una sala lavorazione e una sala macchine n. 44 del 23/11/2000 rilasciata dal Comune di Carlentini, con progetto allegato;
- Copia del Certificato di Agibilità del 14/03/2000.

Il bene pignorato destinato a residenza è dotato di APE e le prestazioni energetiche dell'immobile risultano essere di Classe Energetica G.

Valore dell'immobile oggetto del pignoramento

Si è proceduto a stimare il fabbricato destinato a magazzino, tenendo conto delle diverse destinazioni d'uso, residenziale al piano seminterrato e commerciale ai piani terra e primo, il locale macchine e gli spazi esterni ai manufatti; mentre per quanto riguarda l'edificio destinato a sala lavorazione, in precarie condizioni statico-strutturali, a causa dell'impossibilità di accedere all'interno, la sottoscritta non ha potuto stimarne il valore e determinare i costi di un suo eventuale recupero strutturale.

La stima è stata effettuata secondo i metodi di seguito indicati.

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

L'esperto stimatore ha condotto una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.



L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per locali commerciali siti nel Comune di Carlentini (SR), zona extraurbana/fasce rurali, codice di zona R1, in stato conservativo normale e destinazione magazzino, prevede un range di valori che va da un minimo di €/m² 250,00 a un massimo di €/m² 350,00 per superficie lorda; per le abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale prevede un range di valori che va da un minimo di €/m² 400,00 a un massimo di €/m² 600,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore OMI medio pari a €/m² 300,00 per i locali commerciali e il valore OMI medio pari a € 500,00 per l'abitazione residenziale sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione e distanza da importanti arterie stradali;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- rifiniture e impianti di cui è dotata.

2) Metodo sintetico comparativo

Anche le indagini condotte sui luoghi, la consultazione delle agenzie immobiliari e degli operatori del settore, esperti della zona di interesse, hanno portato a valori prossimi a quelli di mercato scaturiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, come indicato dalla Direzione dell'Agenzia delle Entrate che si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella Banca Dati O.M.I., affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il calcolo per la determinazione delle superfici è stato eseguito scegliendo come unità di misura il metro quadrato di superficie utile lorda.

I parametri dimensionali più significativi del bene stimato si evincono dal sottostante prospetto:



Superficie utile lorda dell'immobile incidenza 100%	
Magazzino e uffici m ² 374,00 + 122,00	m ² 496,00

Superficie utile lorda dell'immobile incidenza 100%	
Abitazione	m ² 89,00

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dei locali commerciali è pari a m² 496,00 e quella dell'abitazione è pari a m² 89,00 è stato determinato il seguente valore:

$$€/m^2 300,00 \times m^2 496,00 = € 148.800,00$$

$$€/m^2 500,00 \times m^2 84,00 = € 42.000,00.$$

Gli spazi esterni destinati a parcheggio e il locale macchine hanno un valore pari a € 10.000,00, desunto da indagini condotte sui luoghi, consultando agenzie immobiliari e operatori del settore.

Per quanto sopra descritto e riferito, il **valore di mercato del bene** sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore, sito in Carlentini (SR) contrada Sabuci, Strada Statale n. 194 Km 10.50, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 4 particella n. 1734 sub 2 e sub 4 è pari a € (148.800,00 + 42.000,00 + 10.000,00) = € 200.800,00 da arrotondare a € 200.000,00 (diconsi euro duecentomila/00).

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, relativamente al compendio immobiliare sito in Carlentini (SR) contrada Sabuci, Strada Statale n. 194 Km 10.50, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 4 particella n. 1734 sub 2 e sub 4, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 200.000,00 (diconsi euro duecentomila/00);



- Il terreno a sud dell'appezzamento è interessato da uno scivolamento verso la valle; questo movimento ha danneggiato la stabilità della costruzione presente in prossimità della massa instabile, rendendo inaccessibile e inutilizzato il fabbricato destinato a sala di lavorazione. Pertanto non è stato possibile prendere visione degli spazi interni e quindi stimare il citato manufatto;
- I dati catastali corrispondono con l'atto di pignoramento;
- Le prestazioni energetiche risultano essere di Classe Energetica G;
- I locali sono occupati dalla Società _____ con contratto di locazione commerciale del 02/08/2019.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 13 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Salamone per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 17 febbraio 2020

Con osservanza
Arch. Patrizia Carnazzo

Firmato digitalmente da
patrizia carnazzo



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Versione della relazione di stima con l'inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 10/07/2019;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice 10/07/2019;
4. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 22/11/2019;
5. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al custode del bene pignorato del 22/11/2019;
6. Verbale del sopralluogo del 12/12/2019;
7. Visura catastale foglio n. 4 particella n. 1734 sub 2;
8. Visura catastale foglio n. 4 particella n. 1734 sub 4;
9. Estratto di mappa del foglio n. 4 particella n. 1734;
10. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di Carlentini (SR) contrada Sabuci, foglio n. 4 particella n. 1734 sub 2;
11. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di Carlentini (SR) contrada Sabuci, foglio n. 4 particella n. 1734 sub 4;
12. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 4 particella n. 1734;
13. Copia della Concessione Edilizia n. 34 del 01/07/1998;
14. Copia del progetto per la realizzazione di un opificio artigianale sito in c/da Sabuci;
15. Copia della Concessione Edilizia n. 44 del 23/11/2000;
16. Copia del progetto della sala lavorazione;
17. Copia dell'Autorizzazione di Agibilità;
18. Copia dell'Atto di Compravendita del 27/04/1998 rep. 23671, trascritto il 06/05/1998 ai nn. 5704/4523;
19. Copia del Contratto di locazione commerciale del 02/08/2019;
20. Attestazione di prestazione energetica;
21. Rilievo fotografico del bene stimato;
22. Attestazione di invio della relazione peritale alle parti.

