



David Bono
Agronomo
Valutatore Immobiliare

TRIBUNALE DI SIRACUSA

-CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Oggetto: Procedura N° 305/2023 R.G. Es. Imm.

G.E.I Dott.ssa Alessia ROMEO

C.T.U. Dott. Agr. David Bono





L' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Alessia ROMEO, con decreto di nomina emesso in data 02.02.2024, nominava il Sottoscritto Dott. David Bono, agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Prov. di Siracusa al n.373, C.T.U., esperto estimatore per la valutazione dei beni pignorati nella procedura esecutiva.

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, il Sottoscritto ha provveduto ad espletare il mandato riportato nelle sottostanti righe ove il

Giudice ha disposto che l'esperto:

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: all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
-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 pla-





nimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

- 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: 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;

I. 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)

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;

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);

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: 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; iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di





trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale av-

venuta 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 sud-

detti 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;

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della

dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiorna-

mento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, pae-

saggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

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 procedi-

mento, 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 istan-





za 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;

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 stan-





dard 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;

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 re-

golarizzazione 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 pe-

riodo 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 con-





David Bono
Agronomo
Valutatore Immobiliare

tratti in corso;

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;

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;

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;

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



Pagina | 8



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;

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;

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;

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





David Bono
Agronomo
Valutatore Immobiliare

da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.





David Bono
Agronomo
Valutatore Immobiliare

Accettato l'incarico con il giuramento di rito, acquisite tutte le informazioni preliminari dai fascicoli prodotti dalle parti, il Sottoscritto congiuntamente al Custode giudiziario nominato, effettuava l'accesso peritale in data 9 Aprile 2024 ore 10.00.

Sopralluogo:

Alla suddetta data puntuale alle ore 10.00, il Sottoscritto C.T.U. accompagnato dal Custode si recava nei luoghi oggetto di pignoramento, ove riscontrava la presenza dell'esecutato. dando inizio alle operazioni peritali che sono consistite in:

- Presa visione dei luoghi;
- Rilievo Fotografico;
- Rilievo metrico dei Fabbricati e delle pertinenze;
- Acquisizione appunti in separati fogli;

le operazioni peritali concluse alle ore 11.15 come da verbale di sopralluogo **allegato 1** alla presente Relazione.



RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Risposte al quesito I (individuazione dei beni pignorati)

I beni oggetto della presente procedura risultano censiti presso l'Agenda del Territorio di Siracusa nel **Comune di Palazzolo Acreide** così come meglio specificati nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Palazzolo Acreide	58	240	***	C/3	mq 500

***Vedasi Visure allegato 2**

Pertanto il compendio di cui alla presente relazione consta di:

- ✓ **Un Capannone industriale di m² 500,00 circa ricadente all'interno di un lotto terreno di m² 3.315,00 circa.**

I confini del cespite di cui al F.M. 58 del Comune di Palazzolo Acreide sono i seguenti: a Nord confina con la p.lla 218 a Sud confina con la strada Comunale di Porticciello, a Ovest con la p.lla 255; a Est confina con la strada Comunale Torre Iudica Pineta, il tutto come riportato nell' E.D.M. Catastale **allegato 3**.

Risposta al quesito II - accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'accurato studio dei documenti depositati negli atti e dell'atto di pignoramento, il C.T.U. ha rilevato che l'intestazione catastale degli immobili di cui alla presente relazione non è conforme alla risultanza degli atti e, pertanto, si dovrebbe presentare un'istanza in autotutela per rettifica intestazione presso il competente Ufficio dell'Agenda delle Entrate sezione Territorio al costo di € 16,00 (valore Bollato).





Dagli accertamenti eseguiti, considerato che trattasi di un solo immobile, il C.T.U.

ha costituito un unico lotto di vendita.

Risposte al quesito III

Dagli accertamenti eseguiti, considerato che trattasi di un solo immobile, il C.T.U.

ha costituito un unico lotto di vendita.





David Bono
Agronomo
Valutatore Immobiliare

Relazione tecnica di stima

Lotto Unico di vendita

Risposte al quesito I

Per quanto accennato nelle superiori righe, il cespite oggetto di procedura ricade nel tenere di Palazzolo Acreide, in c.da Pineta così come riportato nella sottostante tabella:

Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Subalterno	Categoria	Consistenza
F	Palazzolo Acreide	58	240	***	C/3	mq 500

Trattasi di un **ampio Capannone Industriale che occupa una superficie lorda di m² 504,64** (E.D.M. in [allegato 3](#) e foto satellitare [allegato 4](#)), detto cespite ha le seguenti coordinate GPS: 37° 02'42.36"N e 14°54'06.93"E ed è situato ad un'altimetria di 774 m sul livello del mare.

Si accede al cespite dalla "Traversa per c.da Serravetrano" della S.P. 24 (Noto direzione Palazzolo Acreide, di cui alla **foto 1**, questa deve essere percorsa per circa m 200 circa sino ad arrivare al varco di accesso al Cespite (**foto 2**).

Risposte al quesito II Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Considerato che il cespite consta di un ampio Capannone Industriale e di un piccolo appezzamento di terreno, lo scrivente descriverà dapprima l'u.i. e successivamente il terreno agricolo

Descrizione dell'unità immobiliare

Il Capannone Industriale (p.IIa 240) di cui alle **foto 3 a 10** risulta eretto in una sola elevazione fuori terra, si compone di un ingresso/disimpegno di **m² 7,30 cir-**





ca (foto 5) che permette l'accesso ai seguenti locali:

- locale adibito a Deposito (foto 6) di **m² 45,50** circa;
- servizio WC con relativo antibagno di **m² 7,50** circa complessivi;
- vano adibito ad ufficio di **m² 21,60** circa.

Dal disimpegno si accede anche al Laboratorio lavorazioni (foto 7 e 8) che occupa una superficie di **m² 300,00** circa, detto locale è dotato di due ampie aperture verso l'esterno, dal suddetto laboratorio si accede ad un locale adibito a Deposito prodotti finti di **m² 26,00** circa (foto 10) e ad un locale verniciatura di **m² 25,00** circa (foto 9), quest'ultimo è collegato ad una cabina esterna mobile (foto 11).

L'altezza dell'interpiano all'intradosso della trave si attesta pari a m 4,50, gli infissi che permettono l'accesso dall'esterno al laboratorio sono in metallo, gli infissi dei locali Deposito/esposizione ed Ufficio sono in legno con vetro camera e gli ambienti non risultano riscaldati. Gli infissi alti sono realizzati in ferro con vetro singolo.

L'impronta netta del corpo di fabbrica si attesta a m² 504,00 circa, la superficie interna utile è pari a m² 435,00 circa e l'altezza media dell'interpiano si attesta m 4,50.

Esternamente si evidenzia la presenza di un'ampia area di manovra/parcheggio di m² 775,00 circa e nel versante Est è presente un piccolo stacco di terreno di m² 1.350,00 circa ove sono presenti alcune piante di Ulivo afflitte da Rogna batterica, patologia che compromette la produzione.

Le suddette aree saranno calcolate come pertinenze esclusive di ornamento secondo i criteri del D.P.R 138/98.





Calcolo della Superficie Commerciale

Ai sensi del D.P.R. 138/1998 ed indicazioni O.M.I., nella sottostante tabella è stata riportata la Superficie commerciale:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI		
Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98		
Tipo Immobile:	Uffici, studi e laboratori professionali	
Superficie:	<input type="radio"/> Complessiva <input checked="" type="radio"/> Singoli Vani	
Vani Principali e Vani Accessori Diretti (4)		
Vano	Superficie	
Altro vano principale	300	
W.C.	7,5	
Altro vano accessorio diretto	96,5	
Disimpegno	7,3	
Totale Vani Mq:	411,3	
Aggiungi vano		
Pertinenze Esclusive (2)		
Pertinenza	Superficie	Comunicante
Giardino	1350	-
Altra area scoperta	775	-
Totale Pertinenze Mq:	2125	
Aggiungi pertinenza		
Superficie commerciale calcolata: 624 Mq		
SVILUPPO del CALCOLO		
Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	411,3 Mq	411,3 Mq
Pertinenze di ornamento:	2125 Mq	212,5 Mq
Totale immobile:	2536,3 Mq	624 Mq



gina | 16



Lo stabile oggetto di procedura è stato realizzato in forza alla **C.E. n 4/91 rilasciata dal comune di Palazzolo Acreide in data 28 Maggio 1991** e successivamente **Variante in corso d'opera "Concessione n. 53/95 del 5 Gennaio 1996"** completata con il rilascio del Certificato di Agibilità (vedasi **allegato 5**).

La struttura portante dello stabile è in conglomerato cementizio armato, la pavimentazione è di tipo industriale, lo scarico delle acque nere avviene mediante sistema a Fossa Imhoff ubicata nel versante Sud della p.lla 240.

L'intestazione catastale degli immobili di cui alla presente relazione non è conforme alla risultanza degli atti.

Durante l'accesso peritale lo scrivente ha accertato che la copertura dell'u.i. si presentava realizzata con lastre di fibrocemento eternit.

Tale copertura è in contrasto con D.M. 06/09/94 Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto. (GU Serie Generale n.220 del 20-09-1994 - Suppl. Ordinario n. 129).

Trattandosi di copertura tetto in stabile adibito all'attività artigianale, lo scrivente ha provveduto ad effettuare in separata sede la quantificazione dei costi di smontaggio, smaltimento e rifacimento della copertura con elementi a lastre ondulate o grecate multistrato che saranno detratti dal valore finale di stima

Nell'**allegato 6** è stata riportata la planimetria Catastale.

I beni oggetto della presente procedura NON rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.





Risposte al quesito III Stato di possesso dei beni

Lo stato di possesso del bene che costituisce il lotto unico di vendita, da certificazione notarile ipo-catastale, è il seguente:

...Omissis... nato a ...Omissis... il ...Omissis..., in regime di comunione legale dei beni con ...Omissis...

Il suddetto lotto al momento del sopralluogo si presentava libero da contratti di affitto e/o locazione ed era occupato dal Sig. ***...Omissis...*** titolare dell'Ebanisteria

...Omissis...

Risposte al quesito IV Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

Per i beni di cui alle superiori righe gli oneri che resteranno a carico degli acquirenti riguardano le operazioni di svellimento, smaltimento della copertura e rifacimento del tetto.

I vincoli che resteranno a carico sono quelli inerenti al profilo edilizio-urbanistico.



Risposte al quesito V Formalità, vincoli e oneri che non resteranno a carico dell'acquirente

i Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli derivanti dall'uso comune del vano scala e del lastrico solare e di conseguenza i costi, quasi irrisori, del consumo di energia elettrica per l'illuminazione del vano scala.

- Non sussistono domande giudiziali
- Non sussistono cessioni di cubatura e/o atti di asservimento urbanistici



- Non sussistono pesi e limitazioni d'uso

ii vincoli e oneri giuridici che verranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c

-inscrizioni di ipoteche:

Le p.ile oggetto dell'esecuzione e del primo lotto di vendita risultano gravate dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria n. 1918 del 01/06/2011 favore di ...Omissis...

con sede in Ragusa, contro ...Omissis... nato a ...Omissis... il

...Omissis..., ...Omissis... nata a **...Omissis...** il ...Omissis...,

...Omissis... nato a **...Omissis...** (debitore non datore di ipoteca);

per Euro 112.500,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale deri-

vante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come

da atto notarile pubblico a rogito ...Omissis... Notaio in

...Omissis... in data 30/05/2011 rep. 2392/1829.



Pignoramento Immobiliare n. 126 del 04/01/2024 a favore di

...Omissis... con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto:

Avv. ...Omissis..., Perugia, Via G.B. Pontani 14) e contro:

...Omissis... nato a **...Omissis...** ...Omissis... nata a ...Omissis..., Pub-

blico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Siracusa, in data

23/11/2023 reo.4570.

Provenienza del Bene: L'immobile (terreno su cui è stato edificato lo stabile) è

pervenuto all'esecutato in regime di comunione legale dei beni mediante Atto di

Compravendita del 18 Febbraio 1991 rep. 60947 ai rogiti del Notaio ...Omissis... in



Palazzolo Acreide, da potere di ...Omissis..., nato a ...Omissis... per i diritti di 1/2 di piena proprietà e da ...Omissis..., nata a ...Omissis... per i diritti di 1/2 di piena proprietà (vedasi **allegato 7**).

Risposte al quesito VI regolarità urbanistica

Sotto il profilo edilizio – urbanistico il cespite *de quo* è stato realizzato in forza ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- C.E. n. 4/91 rilasciata dal comune di Palazzolo Acreide in data 28 Maggio 1991;
- Variante in corso d'opera "Concessione n. 53/95 del 5 Gennaio 1996";
- Rilascio del Certificato di Agibilità.

Risposte al quesito VII Irregolarità urbanistica

Dalla disamina della suddetta documentazione e da quanto acquisito durante l'accesso peritale, lo scrivente ha accertato la non realizzazione di una finestra luce alta nel prospetto Est.

Detta lieve difformità è regolarizzabile mediante C.I.L.A il cui costo si attesta pari ad **€ 1.000,00**, oppure al medesimo costo realizzarla come da Titolo edilizio abilitativo. Detti costi saranno detratti dal valore finale di Stima.

ALTRE INFORMAZIONI

Per quanto ampiamente argomentato nelle superiori righe, durante l'accesso peritale lo scrivente ha accertato che la copertura dell'u.i. si presentava realizzata con lastre di fibrocemento eternit.





Tale copertura è in contrasto con D.M. 06/09/94 Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto.

Trattandosi di copertura tetto in stabile adibito all'attività artigianale, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la quantificazione dei costi di smontaggio, smaltimento e rifacimento della copertura con elementi a lastre ondulate o grecate multistrato.

La quantificazione è stata effettuata in linea orientativa acquisendo informazioni da indagini di mercato in quanto la quantificazione puntuale può essere effettuato solo da ditte che dovranno effettuare sopralluogo; i costi derivanti dalla quantificazione saranno detratti dal valore finale di stima

QUANTIFICAZIONE COSTI

L'iter di rifacimento di un Tetto è subordinato ad una serie di passaggi obbligatori che di seguito sono state elencate:

Pratiche burocratiche per richiesta autorizzazioni: Prima di iniziare i lavori di copertura dei tetti industriali è necessario comunicare l'intenzione di procedere alla ristrutturazione del tetto del capannone industriale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di appartenenza. Tale comunicazione può essere fatta tramite CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata).

Per presentarla è necessario rivolgersi a un professionista abilitato che normalmente viene anche incaricato della figura indispensabile di Direttore dei Lavori; detti costi ammontano ad **€ 1.000,00.**

COSTI SMALTIMENTO AMIANTO O ETERNIT





Detti costi si compongono dai Costi fissi e dai Costi variabili

COSTI FISSI ovvero i costi per l'analisi preliminare di un campione del materiale da rimuovere e per la redazione del Piano di Lavoro in conformità all'Art. 256 del D. Lgs. 81/2008. Questi costi sono indipendenti dalla quantità di materiale da rimuovere e dalla difficoltà dell'intervento e si attestano in media ad **€ 550,00** (€ 150,00 per Analisi ed € 400,00 per il Piano di lavoro).

COSTI VARIABILI ovvero il costo vero e proprio dell'attività di bonifica che quindi è proporzionato ai m^q da rimuovere e dalla difficoltà dell'operazione. In questa voce sono comprese le attività di incapsulamento preliminare, rimozione, imballaggio, discesa a terra, trasporto e conferimento presso discariche autorizzate.

Da indagini di mercato effettuata dallo scrivente è emerso

COSTO SMALTIMENTO AMIANTO SU TRAVI IN CEMENTO AL m²

Rimozione, Trasporto e Smaltimento per superfici fino a 50 m² € 2.500,00 forfait

Rimozione, Trasporto e Smaltimento per superfici tra 50 e 100 m² € 2.500,00 forfait

Rimozione, Trasporto e Smaltimento per superfici tra 100 e 150 m² € 3.000,00 forfait

Rimozione, Trasporto e Smaltimento per superfici tra 150 e 200 m² € 3.500,00 forfait

Rimozione, Trasporto e Smaltimento per superfici tra 200 e 500 m² € 12,00

Rimozione, Trasporto e Smaltimento per superfici tra 500 e 1000 m² € 11,50

Rimozione, Trasporto e Smaltimento per superfici tra 1000 e 2000 m² € 11,00

Avendo nota la consistenza della superficie coperta, pari a m² 500,00 è possibile determinare i Costi di rimozione (CR)

CR= €/m² 12,00 x m² 500,00= **€ 6.000,00**

COSTI PER LA MESSA IN SICUREZZA DEL CANTIERE





David Bono
Agronomo
Valutatore Immobiliare

Detti costi si compongono dalla posa in opera di Ponteggio da calcolarsi sugli effettivi m² di facciata, Parapetto perimetrale a vite per muri verticali, Reti anticaduta orizzontali, Nolo di Piattaforma di Lavoro Elevabile, Nolo di Sollevatore Telescopico; questi sono i costi più difficili da pre-determinare in quanto dipende da numerosi altri fattori. Per una corretta analisi dei costi per la sicurezza è necessario il sopralluogo; detti costi sono stati quantificati orientativamente pari ad **€ 7.000,00**

Infine, mediante l'ausilio del **PREZZARIO UNICO REGIONALE PER I LAVORI PUBBLICI IN SICILIA ANNO 2024 (allegato 8)** è stato quantificato il costo di rifacimento della Copertura (Crc) - voce SIC24_12.5.1 del Prezziario - Copertura realizzata con lastre ondulate o grecate multistrato, marchiate CE secondo UNI EN 14782, conformi UNI EN 508. Le lastre saranno costituite da una lamiera di acciaio zincato strutturale (EN 10346) dello spessore variabile secondo quanto previsto in progetto da mm 0,50 ovvero mm 0,60 o 0,80; considerando con spessore 0,8 mm il costo si attesta pari a €/m² 74,62.

Avendo nota la consistenza della superficie coperta, pari a m² 500,00 è possibile determinare i Costi di rifacimento copertura (Crc)

$$\text{Crc} = \text{€/m}^2 74,62 \times \text{m}^2 500,00 = \mathbf{\text{€ } 37.310,00.}$$

Alla luce di quanto sopra argomentato, l'ammontare complessivo dei costi di svelimento, smaltimento e rifacimento tetto (CRT), in linea orientativa, si attestano pari a:

$$\mathbf{\text{CRT} = \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 550,00 + \text{€ } 6.000,00 + \text{€ } 7.000,00 + \text{€ } 37.310,00 = \text{€ } 51.860,00}$$

circa, che saranno detratti dal valore finale di stima.





David Bono
Agronomo
Valutatore Immobiliare

Risposte al quesito VIII Attestazione Energetica.

Da visura effettuata, per l'u.i. *de quo* non risulta rilasciato Attestazione di Prestazione Energetica e, pertanto, in ossequio al mandato lo scrivente ha provveduto alla redazione (**allegato 8b**).

Risposte al quesito IX Valutazione dei Beni

Per la valutazione del cespite *de quo*, è stato ritenuto opportuno applicare il procedimento di stima diretto o sintetico basato sulla "**Comparazione**"; dopo aver individuato il più probabile valore di mercato del terreno e dei fabbricati, il sottoscritto ha provveduto alla correzione del valore in funzione dei costi di rifacimento del tetto in quanto quello presente è in eternit. Per la valutazione del suddetto cespite ricadente in zona E del P.R.G. del Comune di Palazzolo Acreide, presso atto della carenza di dati relativi a recenti compravendite, è stata effettuata un'accurata indagine di mercato tenendo conto della consistenza, dello stato di conservazione. Dalle indagini è emerso che il valore unitario delle superfici commerciali per immobili simili al bene oggetto di stima (Capannoni industriali tipici) si attesta a €/m² 500,00, l'attendibilità del suddetto valore è stata verificata con i valori OMI rilasciati dall'Agenzia delle Entrate (**allegato 9**).

Pertanto, avendo noti consistenza e valore unitario è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato (Pvm):

$$\mathbf{Pvm = m^2 624,00 \times \text{€/m}^2 500,00 = \text{€ } 312.000,00}$$

Al suddetto valore vanno detratti i costi relativi alla copertura pari ad **€ 51.860,00** ed applicata una riduzione del valore di mercato praticata per

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto del 5%.





V_{lottoU} = € 312.000,00 - € 51.860,00 - € 1.000,00 - 5% = € 246.133,00;

valore arrotondato a:

€ 250.000,00

(diconsi euro duecentocinquantamila/00)

**Risposta al Quesito X – Individuazione 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;**

In ossequio a quanto richiesto dal Custode Giudiziario, lo scrivente ha individuato
mediante analisi di mercato il probabile valore locativo del cespite *de quo*.

L’individuazione del più probabile valore locativo del cespite è stata effettuata me-
diante oculata indagine di mercato riguardanti i locali di gande dimensioni adibiti
all’attività di laboratori artigianali.

Dall’indagine di mercato è emerso un valore locativo €/m² mese di 1,40, valore in
linea con i dati O.M.I. di cui **all’allegato 9**. Trattandosi di stabile la cui copertura
si presenta fuori norma (presenza di eternit) si è reso necessario un abbattimento
del valore locativo di una percentuale del 40%.

Nota la superficie commerciale del cespite pari ad m² 624,00 è stato possibile de-
terminare il più probabile valore locativo (Pvl):

$Pvl = (\text{€/m}^2 \text{ mese } 1,40 - 40\%) \times m^2 624 = \text{€/mese } 524,00$; valore arrotondato a

€/mese 500,00

(diconsi Euro cinquecento)



CONCLUSIONI

L'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite oggetto di procedura è stata un'operazione complicata a causa della copertura realizzata in eternit. Lo scrivente ha dovuto quantificare in linea orientativa i costi di svellimento, smaltimento e rifacimento del tetto che sono stati detratti dal valore finale di stima.

Relativamente al profilo urbanistico lo scrivente ha riscontrato una lievissima difformità facilmente sanabile inerente alla mancata realizzazione di una finestra nel prospetto Est dello stabile; anche in questo caso lo scrivente ha quantificato i costi di regolarizzazione e/o ripristino allo stato assentito che sono stati detratti dal valore finale di stima.

La presente si compone di n° 26 facciate compresa la presente, n° 10 allegati documentali in 59 facciate e di rilievo fotografico in 7 pagine.

Del che il presente, in ossequio al mandato ricevuto.

Noto lì 03/05/2024

L'Esperto Stimatore

Dott. Agr. David Bono

