

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Esecuzione Immobiliare n. 04/2023

promossa da:

C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Siciliane

contro:

XXX XXX

Giudice dell' Esecuzione: Ill. ma Dott.ssa Romeo Alessia

C.T.U.: Ing. Marianna Bordonali

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 04/23

PROMOSSA DA: CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE SICILIANE

CONTRO: xxx xxx

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Marianna Bordonali iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n. 1730 sez. A, nominata dall'Ill.mo Giudice Dott. ssa Romeo Alessia Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 04/23 promossa da C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Siciliane in persona del legale rappresentante p.t. rappresentata dallo studio legale Avv. Strazzeri Luciano contro le Ditta xxx xxx rappresentata dall'Avv. Marco Russo, prestando il giuramento di rito in data 21 marzo 2023. La sottoscritta CTU, ispezionati gli atti presenti nei fascicoli d'ufficio e acquisita la documentazione inerente l'immobile pignorato, ha svolto le operazioni peritali in data 21 marzo 2023 alle ore 16:00 e in data 11 ottobre 2024 alle ore 15:30 presso l'immobile oggetto di stima, sito in Palazzolo Acreide (SR) via IV Novembre 66/A e 66/B, così come comunicato a mezzo pec dal custode Avv. Sapuppo Stefania.

La sottoscritta ha inoltre proceduto all'acquisizione della documentazione utile per lo svolgimento dell'incarico presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e l'ufficio tecnico del comune di Palazzolo Acreide (SR) eseguendo più accessi.

Sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo e della documentazione acquisita presso l'Ag. del Territorio di Siracusa, l'ufficio tecnico settore urbanistica del

comune di Palazzolo Acreide (SR), presso il Genio Civile di Siracusa e presso alcune agenzie immobiliari si riporta quanto segue.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è un fabbricato destinato ad attività artigianale posto all'interno di un lotto recintato, costruito negli anni sessanta, inizialmente destinato a distributore di benzina, oggi trasformato in un opificio di distillazione alcolica. L'immobile è ubicato nel comune di Palazzolo Acreide, in provincia di Siracusa, in una zona periferica e più precisamente in via IV Novembre, strada che si innesta nella vecchia strada statale che collegava la cittadina al capoluogo di provincia.

Il bene si sviluppa su due livelli, un piano seminterrato comprensivo di cortile interno e un piano terra, posti all'interno di un lotto recintato con muretti in cemento armato e rete metallica. La struttura portante verticale è costruita con pilastri e travi in cemento armato mentre la struttura orizzontale con solaio misto laterizio e cemento armato; la copertura è a lastrico solare con pensiline sporgenti. Recentemente l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi che hanno consentito la parziale realizzazione al piano terra di quello che avrebbe dovuto essere un nuovo spazio coperto per la degustazione dei prodotti. La realizzazione però è avvenuta, per l'appunto, solo in modo parziale perché è stata realizzata la sola copertura consistente in un tetto a capriate in profilato di ferro, piastrate nei pilastri in c.a. e travi in legno lamellare, di adeguate dimensioni, con coibente termico, pannelli di onduline sottocoppo e tegole canali completa di gronde e pluviali. La tamponatura in muratura in laterizio e le grandi aperture previste prospicienti la via pubblica non sono invece state realizzate.

Il piano seminterrato è destinato al laboratorio dell'opificio per la distillazione alcolica, con annessi servizi igienici e spogliatoi, con pareti maiolicate con piastrelle in tinta unita di colore bianco presenti in tutti gli ambienti; è inoltre dotato di accesso autonomo carrabile da via IV Novembre mediante rampa d'accesso ricavata all'interno dell'area di pertinenza del lotto.

Il locale seminterrato è collegato al piano superiore tramite scala interna, con struttura in profilato di ferro prefabbricata.

Il piano terra, a cui si accede direttamente da via IV Novembre, è formato da due vani attualmente adibiti ad uso ufficio/ stoccaggio e una sala degustazione/ricevimento clienti, un antibagno e un w.c..

Altre caratteristiche dell'immobile sono la pavimentazione in entrambi i livelli, le pareti intonacate sia all'interno che all'esterno, conformità dell'impianto elettrico, allaccio alla rete idrica e fognante e impianto di climatizzazione realizzato con pompe di calore.

Nel complesso il bene si trova in buono stato di manutenzione ad eccezione di qualche zona in cui l'intonaco risulta ammalorato a causa di infiltrazioni dovute a delle perdite provenienti da un vecchio tubo eliminato durante i lavori per la realizzazione della nuova copertura.

DATI CATASTALI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il cespite è censito al N.C.E.U. comune di Palazzolo Acreide al foglio di mappa 36, particella:

- 258 SUB 3 Z.C. 2 CAT. C/3 CL 3 CONSISTENZA 163 MQ RENDITA EURO 673,46

INDIRIZZO: VIA IV NOVEMBRE PIANO S1-T

DATI DI SUPERFICIE: TOTALE 199 MQ

COORDINATE GPS:

- LATITUDINE (37° 03' 28'' N) LONGITUDINE (014° 54' 21'' E)

PROPRIETARI, TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

L'immobile in oggetto, derivato dalla fusione delle particelle 258 sub 1 e sub 2 del foglio 36, è pervenuto alla xxx xxx in piena proprietà per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 07/01/2016 pubblico ufficiale Santangelo Egidio sede Floridia (SR) Repertorio n. 84811 repertorio n. 27577 di raccolta, trascritto il 08/01/2016 ai nn. 161/129, da potere di xxx xxx nato il xxx a Palazzolo Acreide (SR) xxx xxx;

- Alla ditta xxx xxx nato a Palazzolo Acreide (SR) il xxx xxx xxx il bene (per la quota di 1/1 quale bene personale) è pervenuto dapprima per successioni legittime dei genitori xxx xxx, apertasi a Palazzolo Acreide il 12 gennaio 1993 (denuncia 7 volume 340) trascritta il 12/09/1994 ai nn. 10579/13635 e xxx xxx, apertasi in Palazzolo

Acreide il 19 dicembre 2000 (denuncia 149 volume 368) trascritta il 02/03/2002 ai nn. 2582/3474;

Successivamente per essergli stato assegnato in proprietà esclusiva per atto di divisione del 07/06/2001 numero repertorio 201041 – notaio Gervasi Salvatore Maria sede Siracusa (SR) trascritto in data 12/06/2001 ai nn. 9737/7848.

In merito allo stato di occupazione il bene risulta occupato dal debitore.

DESCRIZIONE DELLA ZONA E CONFINI

Il cespite è ubicato nel comune di Palazzolo Acreide in provincia di Siracusa con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, dotata sia di infrastrutture pubbliche che private, servizi di linea di trasporto extraurbano, servizi scolastici, uffici di pubblica sicurezza e servizi di uso pubblico. L'immobile oggetto di stima è sito al piano seminterrato e piano terra dotato di cortile interno, interamente recintato. Confina Confinante nell'insieme con la via IV Novembre, con area libera (ex area di servizio AGIP), con la rampa esterna di pertinenza esclusiva che consente un accesso al piano seminterrato e con proprietà [redacted] salvo altri e migliori confini.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL CESPITE

Dalla ispezione ipotecaria del 07/07/2023, il cespite risulta gravato dalle seguenti formalità:

- [redacted] TRASCRIZIONE del 08/01/2016 – Registro Particolare 129 Registro Generale 161 Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 84811/27577 del [redacted] 01/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE DEL 08/01/2016 – REGISTRO PARTICOLARE 20 REGISTRO GENERALE 180 PUBBLICO UFFICIALE SANTANGELO EGIDIO REPERTORIO 84812/27578 DEL 07/01/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
- TRASCRIZIONE del 08/01/2016 – Registro Particolare 146 Registro Generale 181 Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 84812/27578 del [redacted] 01/2016 ATTO TRA VIVI derivante da PATTI PROIBITIVI

- TRASCRIZIONE del 03/02/2023 – Registro Particolare 1860 Registro Generale 2226 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di SIRACUSA Repertorio 4952 del 21/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica del comune di Palazzolo Acreide (SR) e presso gli uffici del Genio Civile di Siracusa si evince che l'immobile è stato costruito antecedentemente alla seconda metà degli anni sessanta visto il nulla osta prot. 273 prat. 261 del 05 marzo 1969 rilasciato dal Sindaco del comune di Palazzolo Acreide in risposta alla domanda di ampliamento del distributore B.P. presentata dalla ditta xxx xxx.

Una seconda pratica di ampliamento del distributore B.P. è stata presentata sempre dalla ditta xxx xxx nel 1971 esitata favorevolmente con nulla osta prot. 8157 prat. 17 del 30 novembre 1971 rilasciato dal Sindaco del comune di Palazzolo Acreide.

In data 27/10/2015 la xxx xxx. ha presentato S.C.I.A. prot. 10110 esitata con parere favorevole per l'effettuazione del cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/3 dell'unità di cui al sub 1 e per la successione fusione con l'immobile di cui al sub 2 e che quindi, i due immobili sono urbanisticamente in categoria C/3 e sono stati destinati a laboratorio artigianale non rumoroso e non inquinante, per la distilleria di oli essenziali e per la distillazione, rettifica e miscelatura degli alcolici. Al termine di tali lavori di fusione e ampliamento l'immobile risulta dotato di certificato di idoneità strutturale a firma del Tecnico Rilevatore Geom. [REDACTED] del 26/09/2016 e di attestazione ai sensi dell'art.1 della legge 14 del 23.06.2014 modificante in parte l'art. 3 della L.R. 17/94 di "conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme igienico sanitarie e dichiara che il fabbricato ubicato in Palazzolo Acreide via IV Novembre, identificato al foglio di mappa 36 particella 258 sub 3, può ritenersi agibile per la destinazione di distilleria oli essenziali, distillazione, rettifica e miscelatura degli alcolici (attività svolta presso l'unità locale artigiana)" sempre a firma del Tecnico Rilevatore Geom. [REDACTED]

In data 27/02/2022 la xxx xxx ha presentato domanda volta ad ottenere il permesso di costruire per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e riqualificazione funzionale di un

opificio di distillazione alcolica sull'immobile sito in via IV Novembre 66 distinto al foglio 36 particella 258 sub 3.

In data 21/03/2023 la xxx xxx. ha presentato comunicazione di inizio lavori relativo al permesso di costruire n. 14 del 21/04/2022 realizzando però solo parzialmente quanto previsto.

In particolare, l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi che hanno consentito la parziale realizzazione al piano terra di quello che avrebbe dovuto essere un nuovo spazio coperto per la degustazione dei prodotti. La realizzazione però è avvenuta, per l'appunto, solo in modo parziale perché è stata realizzata la sola copertura consistente in un tetto a capriate in profilato di ferro, piastrate nei pilastri in c.a. e travi in legno lamellare, di adeguate dimensioni, con coibente termico, pannelli di onduline sottocoppo e tegole canali completa di gronde e pluviali. La tamponatura in muratura in laterizio e le grandi aperture previste prospicienti la via pubblica non sono invece state realizzate.

Al termine della realizzazione di tali lavori parziali è stata depositata presso gli uffici del Genio Civile di Siracusa la relazione a struttura ultimata art. 6 L. 1086/71 – ristrutturazione e riqualificazione funzionale dell'opificio di distillazione alcolica all'interno della zona omogenea "B" del P.R.G. pratica L. 64/74 n. 118566-17/04/2023.

La realizzazione delle tamponature in muratura in laterizio e le grandi aperture previste potranno essere realizzate entro tre anni dalla data di inizio lavori (21/03/23) previa voltura dell'intestazione del permesso di costruire n. 14/2022 che dovrà essere richiesta all'ufficio urbanistica del comune di Palazzolo Acreide. I contributi per il permesso di costruire ammontano a € 5.786,60 e sono stati interamente versati.

A seguito del sopralluogo svolto nell'immobile oggetto di stima e dall'esame degli elaborati grafici presenti nella SCIA e nel permesso di costruire nonché della planimetria catastale si è riscontrata una lieve difformità in corrispondenza della piazzola di sbarco della scala prefabbricata al pianoterra. Infatti, la scala presente nei luoghi non è a chiocciola (così come previsto dallo stato di fatto degli elaborati grafici presenti nella SCIA e dalla planimetria catastale) ma ad L e la piazzola di sbarco risulta più avanzata rispetto a quanto previsto da progetto sottraendo dal solaio una superficie di circa due metri quadrati dal locale denominato stoccaggio alcool oltre alla realizzazione di un tramezzo in laterizio a delimitare il vano scala (come da rappresentazione grafica stato di fatto allegata al permesso di costruire). Tale

difformità può essere regolarizzata in quanto rientra tra gli interventi liberi, ai fini strutturali. Per la sua regolarizzazione bisognerà presentare una CILA tardiva previo pagamento della sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 oltre al costo del tecnico abilitato.

Per meglio definire i dettagli, anche monetari, bisognerà comunque istruire la pratica presso il su citato ufficio urbanistica del comune di Palazzolo Acreide oltre all'aggiornamento della planimetria catastale presso l'agenzia del territorio.

DIFFORMITA'

La planimetria catastale così come gli elaborati progettuali presentano una lieve difformità in corrispondenza della piazzola di sbarco della scala prefabbricata al piano terra che può essere regolarizzata mediante presentazione di una CILA tardiva e di una DOCFA che dovranno essere presentate agli uffici di competenza.

In via forfettaria, per regolarizzare le suddette difformità, si stima un importo pari a € 4.000,00 (€ Quattromila/00 euro).

ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE O PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è provvisto di APE, data di emissione 04/01/2016. L'immobile ricade in classe energetica G.

SPESE DI GESTIONE

L'immobile è un edificio indipendente per cui non sussistono spese condominiali:

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Superficie lorda coperta immobile	241,78* mq
Superficie netta coperta immobile	171,50 m
Altezza netta media	3,60 m
Volume	721,65 mc

* In tale valore è stata considerata una maggiorazione di superficie lorda coperta debitamente corretta con il relativo coefficiente ($C_c = 0,5$) vista la potenzialità che ne deriva dal permesso di costruire n. 14/22 in corso di validità che prevede la trasformazione dell'area adibita a terrazza in superficie coperta così come da progetto.

Distribuzione interna delle superfici

Ambienti (Coefficiente correttivo pari a 1,00)	Superficie netta in mq
Imbottigliamento	23,35
Stoccaggio alcool	11,50
Disimpegno	2,50
Bagno PT	1,90
Vano scala	4,47
Servizi	6,28
Laboratorio per lavorazione	121,50
Pertinenze	Superficie netta in mq
Terrazzo coperto (Coefficiente correttivo pari a 0,50)*	46,50
Cortile (Coefficiente correttivo pari a 0,10)*	9,3
Sommano	227,30

(*) si è scelto di attribuire ad una pertinenza quale un terrazzo coperto il valore di 0,50 in quanto il permesso di costruire n. 14/2022, ad oggi e fino al 21/03/2026 è ancora valido (con possibilità di essere prorogato dai futuri acquirenti entro i termini previsti) e conferisce una potenzialità maggiore a tale area che potrà essere trasformata in superficie coperta come da progetto.

Quindi la superficie commerciale dell'immobile è pari, arrotondata, a:

$$S_{ca} = 227,00 \text{ mq}$$

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Tenendo conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore dell'immobile che tenga conto del suo stato di conservazione e manutenzione, del grado di finitura e di consistenza, dell'ubicazione, della situazione occupazionale e della sua rendita, la CTU ha proceduto alla valutazione dello stesso utilizzando il metodo analitico e quello sintetico per ottenere come valore finale la media dei valori ottenuti.

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile grazie alla comparazione dei prezzi di altri immobili aventi le stesse caratteristiche grazie ai dati ricavati da indagini di mercato di compravendite recenti presso le agenzie immobiliari locali e a quelli della banca dati delle quotazioni indette dall'osservatorio immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate – OMI (1° semestre 2024) del comune di appartenenza del bene. La consistenza dell'immobile è determinata dalla somma delle superfici lorde moltiplicata per i coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e caratteristiche. Nella zona in esame, laboratori nuovi realizzati a regola d'arte possono raggiungere un costo variabile di €/mq di 400,00 – 600,00. Per il bene staggito, considerato anche il suo stato di finitura, si definisce un costo al metro quadrato, che a giudizio della CTU, è pari a € 450,00.

Quindi, per l'appartamento si ha:

$$V_{sa} = 242,00 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 108.900,00 \text{ €}$$

$$V_s = 108.900,00 \text{ €}$$

(Centoottomilamilanovecento/00 Euro)

STIMA ANALITICA

Il criterio di stima sintetica consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile dal reddito netto che produce annualmente in caso di locazione diviso per il saggio di capitalizzazione (assunto pari al 5 %).

Per la consistenza dell'immobile si fa riferimento alla sua superficie netta.

Le spese tengono conto di; spese di manutenzione (4,5%), servizi (3%), amministrazione (1%), reintegrazione (1%), spese per assicurazione (0,5%), spese per imposte (13%), detrazione per sfitti ed inesigibilità (2%) per un totale del 25% del reddito lordo.

Il più probabile valore di locazione per l'appartamento, ottenuto mediante indagini di mercato per immobili simili, è pari a: 2,60 €/mq

Appartamento:

- Reddito annuo lordo: € 2,60 €/mq x 227,00 x 12 mesi = 7.082,40 €/anno
- Detrazione per spese 25% del reddito lordo: 1.770,60 €
- Reddito netto: 5.311,80 €
- Reddito netto / tasso capitalizzazione: 106.236,00 € (valore della stima analitica)

Arrotondato:

$$V_{an} = 106.000,00 \text{ €}$$

(Centoseimila/00 Euro)

VALORE DELL'IMMOBILE

Media valori

$$V = (108.9000,00 + 106.000,00) / 2 \text{ €} = 107.450,00 \text{ €}$$

$$V_m = 107.450,00 \text{ €}$$

(Centosettemilaquattrocentocinquanta/00 Euro)

A tale valore vanno sottratte le spese per eliminare le difformità riscontrate stimate in € 4.000,00 quindi il valore finale dell'immobile è dato da:

$$V_{imm} = (107.450,00 - 4.000,00) \text{ €} = 103.450,00 \text{ €}$$

$$V_{imm} = 103.450,00 \text{ €}$$

(Centotremilaquattrocentocinquanta/00 Euro)

CONCLUSIONI

La presente relazione di consulenza tecnica ha avuto come oggetto la stima dell'immobile pignorato alla xxx xxx nel procedimento esecutivo immobiliare n. 04/2023 promosso da C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Siciliane pervenendo a quanto segue:

l'immobile sito in Palazzolo Acreide, via IV Novembre 66/A e 66/B ha un valore di mercato di:

Vimm = 103.450,00 €

(Centotremilaquattrocentocinquanta/00

Avendo espletato il mandato conferitomi la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siracusa, 12 novembre 2024

Si allegano:

1. Rilievo fotografico
2. n. 1 copia nulla osta ampliamento distributore BP prat 264 prot 273 del 05.03.1969
3. n. 1 copia nulla osta ampliamento distributore BP prat 17 prot 8157 del 30.11.1971
4. n. 1 copia attestazione di parere favorevole SCIA 2015;
5. n. 1 copia attestazione conformità/agibilità dell'opera al progetto SCIA 2015;
6. n. 1 copia certificato di idoneità strutturale SCIA 2015;
7. n. 1 copia elaborati grafici SCIA 2015;
8. n. 1 copia conformità impianto a regola d'arte SCIA 2015
9. n. 1 copia permesso di costruire n. 14/2022;
10. n. 2 copie elaborati grafici permesso di costruire n. 14/22;
11. n. 1 copia relazione struttura ultimata (relativa al permesso di costruire n. 14/22);
12. n. 1 visura storica per immobile;
13. n. 1 copia ispezione ipotecaria per immobile;
14. n. 1 copia PLN immobile;
15. n. 1 copia atto di compravendita con allegata APE;

La CTU
Ing. Marianna Bordonali

