

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA
Procedimento n. 504/2013 R.G.


Debitori:

I

Creditori e intervenuti:

Giudice:

Dott. GURRIERI Luca


C.T.U.: **ING. LA TORRE Giuseppe**

Siracusa, li 30/09/2014

INDICE

Premessa alla relazione

1. Descrizione delle operazioni peritali
2. Descrizione della relazione di stima degli immobili oggetto di pignoramento:
 - a) Identificazione degli immobili
 - b) Descrizione sommaria degli immobili
 - c) Stato di possesso degli immobili
 - d) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili
 - e) Pratiche edilizie e regolarita' urbanistica degli immobili
 - f) Descrizione analitica degli immobili
 - g) Dotazioni Condominiali
 - h) Valutazione complessiva degli immobili
 - i) Quote indivise

Conclusioni

3. Documenti allegati

Premessa alla relazione

Con provvedimento del 03/04/2014, il sottoscritto Ing. La Torre Giuseppe, nato a Siracusa il 22/01/1959, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 697 ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Gurrieri del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 504/2013.

Il formale conferimento dell'incarico di stima veniva fissato nell'udienza del 27/06/2014 in cui il sottoscritto C.T.U., davanti al G.O.T. Dott.ssa Concita Cultrera, sostituto del G.E. Dott. Luca Gurrieri, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito secondo la formula di cui all'art. 193 c.p.c..

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva che il sottoscritto redigesse la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis Disposizioni di Attuazione del c.p.c. e che, prima di ogni altra attività, controllasse la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, che adempiesse puntualmente e tempestivamente ai compiti indicati, inviando copia della relazione a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

Quindi il Giudice poneva al sottoscritto i quesiti di cui all'incarico parte integrante della presente relazione di stima ed, inoltre:

- autorizzava l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
- liquidava in favore dell'esperto, a titolo di acconto sulle spese e compensi, la somma di euro 300,00 che poneva provvisoriamente a carico del creditore precedente.
- fissava la prossima udienza alla data del 07/11/2014

Il sottoscritto C.T.U., atteso che, come risultante dagli atti, le verifiche preliminari richieste nell'incarico dal G.E. fornivano elementi sufficienti per il proseguo delle attività, ha informato con telefax del 28/07/2014 la parte procedente degli adempimenti di loro spettanza da porre in essere (rif. allegato 1).

Punto 1: Descrizione delle operazioni peritali

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali, il C.T.U. invitava la parte interessata a presentarsi presso l'ufficio raccomandata 1 a/r n. 05240379381-8 dell'1/08/2014 (rif. allegato 2), tornata indietro per completa giacenza, ad accedere e visionare l'immobile in questione per la data del 12/08/2014 ore 10,00; con il predetto telefax del 28/07/2014 (rif. allegato 1) si era contestualmente provveduto ad avvisare di cio' anche la parte procedente.

Presentatosi comunque presso i luoghi, peraltro facilmente individuati, siti nella Zona Artigianale di C.da Vignarelli - denominata 2° Strada snc - a Floridia (zona di recente urbanizzazione posta a circa 1,5 Km circa dal centro di Floridia e a circa 200 m dalla S.S.124 di ingresso alla citta' - rif. allegato 1/bis), in data 12/08/2014, alle ore 10,00 circa, con l'assenza della parte procedente, dopo aver piu' volte inutilmente suonato al citofono esterno alla recinzione dell'opificio in oggetto, non e' pero' stato possibile visionare l'interno ma solo scattare delle foto digitali dall'esterno della predetta recinzione. Con l'occasione, pero', e' stato possibile informare il S. U. amministratore

che nel frattempo intervenuto sui luoghi perche' aveva visto il sottoscritto C.T.U. scattare le succitate foto, della necessita' di doversi accedere in tempi brevi.

Il 12/08/2014 il C.T.U., presentatosi nuovamente sui luoghi, incontrava entrambi i titolari dell'immobile. Si riusciva a fissare per la data dell'1/9/2014 ore 17,30 l'avvio delle operazioni peritali sui luoghi.

Il sottoscritto recatosi sui luoghi nella predetta data dell'1/9/2014 alle ore 17,30 circa, riesce con il consenso della parte interessata a visionare l'interno dell'opificio in oggetto e a dare cosi' inizio alle operazioni peritali. In tale circostanza il C.T.U. ha effettuato le necessarie ricognizioni sull'interno e sull'esterno dell'unita' immobiliare, effettuando alcune misurazioni a campione e scattando un numero adeguato di foto a colori. Le risultanze delle succitate ricognizioni sono sinteticamente riportate nel verbale di avvio delle operazioni peritali (rif. allegato 3), firmato e sottoscritto dal C.T.U.

Le operazioni peritali sono proseguite esaminando gli atti del procedimento, esaminando i dati catastali relativi all'immobile oggetto di pignoramento gia' precedentemente richiesti telematicamente in data 26/07/2014 a mezzo della procedura telematica, e precisamente consistenti nella visura storica per immobile su Catasto Terreni e su Catasto Edificio Urbano, nell'estratto di mappa e nell'elaborato planimetrico (quest'ultimo richiesto in data 13/09/2014), nonche' sono proseguite esaminando le pratiche urbanistico-edilizie esistenti presso il Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Floridia richieste in data 27/08/2014.

Il sottoscritto C.T.U., esaminata preliminarmente nella documentazione agli atti la certificazione ipocatastale al 03/02/2014 a firma del Notaio in Roma Massimo Saraceno ex Art.567 - comma 2 - C.P.C. in data 28 e 29/07/2014 ha richiesto telematicamente a mezzo della procedura telematica delle Entrate una serie di ispezioni ipotecarie a far data dal 04/02/2014, e specificatamente la n. T261093 a nome dell'immobile risultante censito in N.C.T. al foglio n.21 particella n.1250 (nuova identificazione), la n. T263963 sull'immobile risultante censito in N.C.E.U. al foglio n.21 particella n.1250 (nuova identificazione), non rilevando alcuna nuova formalita' (rif. allegati 4, 5 e 6).

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre richiesto in data 29/07/2014 l'ispezione telematica n. T262532 sull'immobile risultante censito in N.C.T. al foglio n.21 e particella n.946 (vecchia identificazione) a decorrere dalla data dell'1/01/1990; di seguito viene pertanto riportato l'elenco sintetico complessivo delle formalita' esistenti sull'immobile dall'1/01/1990 al 29/07/2014, in ordine cronologico (rif. allegato 7):

1) TRASCRIZIONE del 27/12/1996 - Registro Particolare 15239 Registro Generale 18799
Pubblico ufficiale SINDACO COMUNE Repertorio 211 del 23/12/1996
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

2) TRASCRIZIONE del 04/12/2001 - Registro Particolare 14635 Registro Generale 18465
Pubblico ufficiale COMUNE DI FLORIDIA Repertorio 5955/2001 del 22/11/2001

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA (Convenzione)

3) TRASCRIZIONE del 21/12/2001 - Registro Particolare 15383 Registro Generale 19470
Pubblico ufficiale COMUNE DI FLORIDIA Repertorio 120/2001 del 03/12/2001
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

4) ISCRIZIONE del 03/01/2003 - Registro Particolare 4 Registro Generale 13
Pubblico ufficiale RIO SOFIO Repertorio 3578 del 23/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

5) TRASCRIZIONE del 14/05/2003 - Registro Particolare 6422 Registro Generale 8581
Pubblico ufficiale COMUNE DI FLORIDIA Repertorio 5955 del 22/11/2001
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Convenzione)

6) ISCRIZIONE del 30/01/2013 - Registro Particolare 157 Registro Generale 1703
Pubblico ufficiale RISA. Repertorio 18274/2012 del 24/01/2013
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73

7) TRASCRIZIONE del 06/12/2013 - Registro Particolare 13841 Registro Generale 18139
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3436 del 21/11/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Punto 2: Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento

a) Identificazione dei lotti

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 20/11/2013 da parte del Tribunale di Siracusa - Tribunale Nazionale per l'attrazione dell'area artigianale e lo sviluppo urbano del Comune di Siracusa in data 06/12/2013 è possibile individuare il seguente immobile pignorato:

Beni immobili di proprietà superficiale di (SR) in C.da Vignarelli – zona artigianale – 2° strada, distinti in Catasto Terreni al foglio n.21 ex particella 946, dal 20/10/2003 particella n.1250, per mq 2000, con ogni pertinenza, accessione, quote di proprietà su parti comuni, impianti, attrezzature, macchinari e immobili. Proprietà superficiale, oggi risultante in buona parte edificata da opificio con struttura portante in c.a.p. (cemento armato precompresso) con annessi uffici interni, confinante a nord con proprietà sup. est, sud ed ovest con strade interne alla predetta zona artigianale.

Come detto, in data 26/07/2014 il sottoscritto C.T.U. ha fatto richiesta telematica di visura storica per immobile e di rilascio estratto di mappa, ed in data 13/08/2014 di rilascio elaborato planimetrico relativamente all'immobile pignorato e sue pertinenze. Le risultanze delle visure storiche catastali sono le seguenti:

Catasto Terreni del Comune di Floridia (N.C.T.):

1) foglio n.21 - particella n.1250 – ente urbano – superficie 2.000 mq (rif. allegato 8)

Catasto Fabbricati del Comune di Floridia (N.C.E.U.):

1) foglio n.21 – particella n.1250 – categoria D/1 - rendita € 23.020,00 – lotto 145, 146, 147, 148
C.da Vignarelli – piano T
Proprietà per l'area concedente COMUNE di FLORIDIA per 1000/1000
Proprietà superficiale 1000/1000 per il fabbricato (rif. allegato 9)

Alle suddette visure sono altresì allegati lo stralcio dell'estratto di mappa in scala 1:2000, nonché il relativo elaborato planimetrico catastale del fabbricato – piano terra – in scala 1:200 (rif. allegati 10 e 11).

Tutte le succitate visure storiche riportano la proprietà dell'area concedente in capo al Comune di Floridia e la proprietà superficaria in capo al Comune di Floridia, con una scala di 1000/1000.

Gli immobili identificati sono dunque costituiti da un unico lotto, proprietà dell'area esclusa, specificatamente contrassegnato con la lettera A).

LOTTO A): Opificio artigianale (unico corpo di fabbrica) con annessi uffici interni ed aree esterne di pertinenza

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO A)

Trattasi di una unità immobiliare, identificata in N.C.E.U. al foglio n. 21 e particella n.1250, con struttura intelaiata in c.a.p. a pianta quadrata a destinazione di opificio artigianale, costituito da n.1 corpo di fabbrica a piano terra misurante in pianta 32,40 x 32,40 m circa sui fronti principali, per un totale di circa 1.050 mq coperti.

L'unità immobiliare ha accesso veicolare e pedonale per tramite dell'area scoperta di pertinenza dalla strada Comunale di piano interna alla zona artigianale (2° strada) in C.da Vignarelli, posta a circa 1,5 Km dal centro di Floridia e a circa 200 m dalla S.S.124 di ingresso alla città, facilmente individuabile dalla planimetria allegata (rif. allegato 1/bis).

TIPOLOGIA DELLE PERTINENZE A1)

Area scoperta recintata ed asfaltata per circa 950 mq, delimitante l'opificio sui lati est, sud ed ovest, adibita ad area di stoccaggio, lavorazione e parcheggio mezzi, identificata in N.C.T. come parte del foglio n.21 e particella n.1250; area che prospetta sui 3 lati sulle strade Comunali di piano interne alla zona artigianale.

DATI CATASTALI FABBRICATO A)

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia: al foglio n.21 – particella n.1250 – categoria D/1 - rendita € 23.020,00 – lotto 145, 146, 147, 148 C.da Vignarelli – piano T

DATI CATASTALI PERTINENZE A1)

Gli immobili risultano censiti al N.C.T. del Comune di Floridia come facenti parte del: foglio n.21 - particella n.1250 – ente urbano – superficie 2.000 mq

Osservazioni:

Come già detto, il CTU fa notare che in N.C.T. l'immobile a far data dal 20/10/2003 risulta censito al foglio n.21 e particella n.1250; nell'atto di pignoramento del 20/11/2013, l'indicazione erronea della particella n.946 (tale sino alla predetta data del 20/10/2003) in luogo della n.1250, non può però, a giudizio del sottoscritto, costituire alcuna pregiudizievole.

CONFINI FABBRICATO A)

Come riscontrabile dall'estratto di mappa del 26/07/2014 (rif. allegato 10) il fabbricato è confinante ad est, sud ed ovest con il terreno di pertinenza A1) di proprietà superficaria dei signori [redacted] confinante a nord con aderenza del capannone di proprietà [redacted]

CONFINI PERTINENZE A1)

L'area scoperta recintata di pertinenza, ingloba al suo interno il fabbricato A) e confina ad est, sud ed ovest con le strade Comunali di piano.

CONFORMITA' CATASTALE FABBRICATO A)

Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante i sopralluoghi, ed i dati emersi dalle visure storiche e dalle planimetrie catastali, non sono state riscontrate difformità.

CONFORMITA' CATASTALE PERTINENZE A1)

Risulta assicurata

b) Descrizione sintetica dell'immobile

LOTTO A): Opificio artigianale (unico corpo di fabbrica) con annessi uffici interni ed aree esterne di pertinenza

CONTESTO URBANO

L'immobile ricade in ambito extra-urbano della città di Floridia in zona D2 di P.R.G. "aree per attività produttive a carattere prevalentemente artigianale esistenti", immediatamente a ridosso dal centro di Floridia, cui dista circa 1,5 Km. Come detto ha agevole accesso direttamente dalla S.S.124 cui dista circa 200 m in linea d'aria per tramite della viabilità Comunale di piano asfaltata e già a servizio della zona artigianale di C.da Vignarelli.

La zona non è servita dal servizio di trasporto Pubblico, ma è regolarmente servita dalla Pubblica rete elettrica e dal Pubblico acquedotto e fognatura.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'opificio (FABBRICATO A) è adibito ad officina di lavorazione meccanica di precisione con annessi uffici interni ed è costituito da un unico corpo di fabbrica a piano terra per complessivi mq 1.050 circa lordi, con aree esterne di pertinenza recintate (PERTINENZE A1) adibite a zona lavorazione e parcheggi per complessivi mq 950 circa.

Risulta edificato all'incirca nell'anno 2003 a seguito di specifica Convenzione del 22/11/2001 tra il Comune di Floridia e la *.....* concessione per la regolamentazione del diritto di superficie su area destinata alla costruzione di opifici artigiani in localita' Vignarelli" (rif. allegato 12), e come da regolare C.E. n.120 del 03/12/2001 (rif. allegato 13).

Ad oggi l'attività condotta all'interno dell'immobile, pur ricorrendo la casistica di cui all'attività punti 15, 72 e 92 ai sensi del D.M. 16/02/1982 e s.m.i., non è in possesso del necessario Certificato di Prevenzione Incendi e ne è in possesso del certificato di agibilità.

Non è stata riscontrata la presenza di materiali o rifiuti tossici e nocivi che, attesa la specifica destinazione produttiva dell'azienda, presuppongano la necessità di bonifica e /o smaltimenti ai sensi di Legge.

c) Stato di possesso dell'immobile

LOTTO A): Opificio artigianale (unico corpo di fabbrica) con annessi uffici interni ed aree esterne di pertinenza

Dalle visure ipocatastali e dalla copia autentica conforme al suo originale della Convenzione del 22/11/2001 sulla regolamentazione del diritto di superficie stipulata dinanzi il Sindaco ed il Segretario Generale del Comune di Floridia al rep. n. 5955 del 4/12/2001, e dalla C.E.n.120 del 03/12/2001, atteso che la proprietà dell'area concedente resta del Comune di Floridia, la proprietà superficiaria dell'immobile risulta *.....* e detiene il possesso sfruttandola direttamente.

Osservazioni: nessuna

d) **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile**

LOTTO A): Opificio artigianale (unico corpo di fabbrica) con annessi uffici interni ed aree esterne di pertinenza

i) a carico dell'acquirente

- per domande giudiziali ed altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Dalla Convenzione del 22/11/2001 (rif. allegato 12) risulta che la concessione trentennale del diritto di superficie puo' essere trasferito a terzi aventi causa nel rispetto delle finalita' Pubbliche e sociali per le quali l'insediamento e' stato realizzato su area Comunale a cio' destinata; Convenzione che pertanto limita che tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti ivi insistenti rimangano vincolati alle destinazioni d'uso e modalita' indicate nella C.E. (rif. allegato 13). Giova evidenziare inoltre che il Comune di Floridia, in caso di estinzione del diritto di superficie (Art.14 della Convenzione), diventa proprietario degli edifici ed opere annesse insistenti nell'area e ne acquisisce la disponibilita', subentra derivanti da mutui ipotecari concessi da Istituti di Credito per il finanziamento delle costruzioni con, l'obbligo di soddisfare, sino all'estinzione, le ragioni del credito di detti Istituti.**

Non risultano trascritti ulteriori atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al giudice: non rilevabili
- altri pesi e limitazioni d'uso: **necessita' di ottenimento del Certificato di Agibilita';**

ii) che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- iscrizioni: **ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento n.131 del registro generale del 03/01/2003**, nascente dall'atto di mutuo rogato dal Notaio Sofio Rio n.3578 di repertorio del 23/12/2002 a favore di **INVI ITALIA spa** con sede in Roma Via Calabria n.46/80 (poi divenuta INVI ITALIA spa), contro la ditta **INVI ITALIA spa**, al riguardo del mutuo di € 953.063,88, con ipoteca per complessivi € 1.429.595,82, sull'area in oggetto sita in Floridia (SR) in C.da Vignarelli, riportato in N.C.T. al foglio n.21, particella n.946, classificato ente urbano; area su cui all'epoca insisteva il capannone industriale/artigianale in corso di costruzione. L'ipoteca si estende ad ogni accensione, accessorio, servitu' attiva, pertinenza e nuova costruzione, miglioramenti, nonche' a tutti gli impianti, attrezzature e macchinari, immobili per natura o destinazione anche se non descritti nell'atto costitutivo ed anche se introdotti in seguito.

Il costo di cancellazione e' stimato in € 1.000,00 circa.

Ed ancora: **ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art.77 del D.P.R. 602/73 n.1703 del registro generale del 30/01/2013**, a favore di **[REDACTED] n.18274** di Repertorio del 24/01/2013, agente dell'**[REDACTED]**, creditore intervenuto.

Il costo di cancellazione e' stimato in € 1.000,00 circa.

- **pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli: trascrizione n.18139 registro generale del 06/12/2013 nascente dal pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa del 21/11/2013 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro la [REDACTED] sulla proprieta' superficaria (e non sulla proprieta', come erroneamente indicato nella nota di trascrizione) dell'immobile sito in Floridia (SR) in C.da Vignarelli, piano terra, riportato in N.C.T. al foglio n.21, particella n.946 (indicazione errata nella nota di trascrizione, in quanto divenuta n. 1250 in data 20/10/2003), classificato ente urbano.**

Il costo di cancellazione e' stimato in € 1.200,00 circa.

Ed ancora: **Trascrizione n.8581 del registro generale del 14/05/2003, nascente dalla stipula Convenzione del 22/11/2001 n.5955 di Repertorio tra il Comune di Floridia e la [REDACTED]**

iii) altre informazioni per l'acquirente concernenti

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: **Canone di concessione del diritto di superficie, in favore del Comune di Floridia, stabilito nella misura di € 661,06/anno sulla base degli Artt. 3 e 4 della Convenzione stipulata con il predetto Comune (rif. allegato 12). Il Comune di Floridia, alla data del 12/09/2014, risulta creditore della somma per canoni insoluti, comprensiva di mora ed interessi, pari a € 6.604,52 come risultante dalla nota del Comune di Floridia prot. 21073 del 12/09/2013 (rif. allegato 14).**

- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: nessuna
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna
- eventuali cause in corso: non rilevabili
- individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:
 - dal 05/02/1989 al 23/12/1996: [redacted] (proprietà), C.F. [redacted];
 - dal 23/12/1996 al 22/11/2001: Comune di Floridia (piena proprietà), C.F. 80000870891, giusto decreto di espropriazione per Pubblica Utilità n.211 di repertorio;
 - dal 22/11/2001 ad oggi: Comune di Floridia (proprietà dell'area concedente), C.F. 80000870891, giusta Convenzione n.5955 di repertorio per concessione del diritto di superficie alla [redacted] (proprietà superficiaria), [redacted]

e) Elencazioni delle pratiche edilizie svolte per accertarne la regolarità urbanistica

LOTTO A): Opificio artigianale (unico corpo di fabbrica) con annessi uffici interni ed aree esterne di pertinenza

FABBRICATO A)

Il sottoscritto C.T.U., come detto, ha proceduto ad avviare la ricerca della documentazione edilizio-urbanistica esistente e relativa all'immobile oggetto di pignoramento e nella fattispecie, in data 27/08/2014 presso l'ufficio preposto del protocollo generale del Comune di Floridia, ha personalmente presentato:

- 1) richiesta in carta libera al Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, per l'accesso formale per visione ed estrazione di copie inerenti tutta la documentazione esistente comprovante lo stato della posizione urbanistica dell'immobile pignorato (C.E., istanze di Sanatoria, agibilità, convenzione urbanistica, situazione economica pendente, etc.)

Dalla visita effettuata in data 02/09/2014 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia veniva consegnato al sottoscritto C.T.U. copia della C.E. per l'esecuzione di opere n.120 del 03/12/2001 (rif. allegato 13) con annesso tavole grafiche n.1 e n.2 (rif. allegati 13/1 e 13/2), in tale occasione è stato altresì possibile accertare che l'immobile ricade in ambito extra-urbano della città di Floridia in zona D2 di P.R.G. "aree per attività produttive a carattere prevalentemente artigianale esistenti".

Con nota prot. 21073 del 12/09/2014 (rif. allegato 14), in risposta alla succitata richiesta del sottoscritto C.T.U. del 27/08/2014, il Comune di Floridia:

- conferma che l'immobile in questione è in possesso di regolare C.E. per l'esecuzione di opere n.120 del 03/12/2001;
- attesta che il rilascio della succitata C.E. è avvenuta in virtù dell'atto di "Concessione e regolamentazione del diritto di Superficie su area destinata alla costruzione di opifici artigiani" (Convenzione, rif. allegato 12);
- attesta che non risulta rilasciato alcun permesso di Agibilità;
- attesta che, allo stato, la [redacted] è debitrice nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Augusta della somma complessiva di € 6.604,52, comprensiva di canoni, more ed interessi di cui alla Convenzione.

Ad oggi, pertanto, l'attività condotta all'interno dell'immobile, pur ricorrendo la casistica di cui all'attività punti 15, 72 e 92 ai sensi del D.M. 16/02/1982 e s.m.i., non risulta essere in possesso del necessario Certificato di Prevenzione Incendi e non è in possesso del certificato di Agibilità.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è adibito ad opificio industriale/artigianale ed è costituito da un unico corpo di fabbrica con struttura intelaiata in cemento armato precompresso a pianta quadrata a piano terra per mq 1.050 circa ed altezza di 5,60 m circa alla gronda.

Risulta edificato all'incirca nell'anno 2003, come detto, giusta Concessione Edilizia n.120 del 03/12/2001.

Non risultano difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali allegati alla succitata C.E., né tra l'attività ad oggi espletata e quanto convenuto nella Convenzione; né ne risultano tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate in N.C.E.U.

Ad oggi però l'immobile non possiede alcuna il certificato di agibilità'.

COSTI DA SOSTENERE PER L'OTTENIMENTO DELL'AGIBILITÀ' (a carico dell'acquirente)

Il costo per le spese tecniche da corrispondere a professionista terzi da incaricare per l'espletamento degli adempimenti necessari, certificato di Prevenzione Incendi incluso - da ottenere presso il Comando provinciale dei VV.PF. - viene stimato forfettariamente, al netto di eventuali lavori e forniture pertinenti l'immobile, in circa € 5.000,00, oltre Cassa di Previdenza ed IVA 22%, per un totale stimato pari a circa € 6.344,00

f) Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto

LOTTO A): Opificio artigianale (unico corpo di fabbrica) con annessi uffici interni ed aree esterne di pertinenza

Si premette che la descrizione di cui di seguito si limita alle strutture ed ai manufatti civili insistenti nelle aree personalmente visionate sui luoghi in data 12/08 e 01/09/2014.

FABBRICATO A)

DISTRIBUZIONE INTERNA

Il corpo di fabbrica (opificio) si presenta arretrato rispetto alla recinzione esterna, costituita da un cordolo in c.a. e ringhiera in ferro a semplice lavorazione alta circa 2,00 m e dotata di n.1 cancelletto pedonale con tettoia a sbalzo in ferro ad apertura comandata elettricamente, nonché dotata di n.2 cancelli veicolari in ferro ad apertura scorrevole automatica con comando elettronico e fotocellula. L'opificio è quindi circondato sui tre lati est, sud ed ovest, da aree scoperte di pertinenza esclusiva asfaltate misuranti complessivamente 950 mq circa ed adibite a parcheggio, aree di stoccaggio e lavorazione. La quota della pavimentazione delle aree esterne di pertinenza, a livello con quella dell'intero opificio, è più alta di circa 20 cm rispetto al piano stradale .

L'opificio si sviluppa interamente a piano terra con un'area destinata ad uffici, con accesso indipendente e collegata all'area di lavorazione/produzione, misurante lordi 5,95x32,40 m = 192,80 mq ca ed altezza dall'intradosso (controsoffitto) pari a circa 2,73 m.

I predetti uffici constano di un ingresso/attesa, n.2 corridoi che si sviluppano in direzione nord e sud, n.3 vani adibiti ad uffici e laboratori, un ripostiglio, un anti-WC-spogliatoio con WC e n.3 docce, un secondo anti-WC-spogliatoio con WC per diversamente abili, una sala mensa, una sala test con pre-locale di accesso. Tutti i suindicati ambienti sono dotati di finestre in alluminio anodizzato scorrevoli con gelosie fisse di protezione in ferro.

L'area di lavorazione dell'opificio, collegata con n.2 porte agli uffici, è servita da n.2 ampi portoni scorrevoli in acciaio, ed è caratterizzata da un unico ambiente aperto (officina) di circa 820 mq netti e circa 857,20 mq lordi, con altezza di 4,95 m (misurata alle sottotravi in c.a.p. aventi luci di circa 3,00 m/cad portanti a loro volta le membrane di copertura ricurve ondulate in c.a.v.).

L'illuminazione naturale ed il ricambio volumico di aria sono assicurate dalle finestre sommitali continue a parete in alluminio anodizzato con aperture a vasistass poste sui prospetti lato est, sud ed ovest (per quest'ultimo, le finestre, superando la parte strutturale interna di copertura degli uffici, sono comunque efficaci ai fini dell'illuminazione naturale ad al ricambio di aria).

La cubatura complessiva vuoto x pieno pari a circa mc 5.775,00;

(V. elaborati grafici allegati alla C.E. n.120 del 03/12/2001 – rif. allegati 13/1 e 13/2).

STRUTTURE

Trattasi di struttura intelaiata in c.a.p., preassemblata in situ, con fondazioni in c.a. ordinario del tipo gettato in opera e copertura costituita da n.1 file di membrane ricurve ondulate in c.a.v.; le tamponature esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati in calcestruzzo a vista dello spessore di 20 cm circa.

Le tramezzature dell'area interna all'opificio, adibita ad ufficio, sostenute e contenute da una struttura leggera in acciaio, sono realizzate con laterizi forati dello spessore di 15 e 8 cm posti in opera con malta cementizia.

Il sottoscritto C.T.U., attesa la tipologia costruttiva del fabbricato, ha fondati motivi di ritenere che la relativa classe energetica sia compresa tra la "classe F" e la "classe G".

FINITURE

Prospetti esterni:

I prospetti esterni sono tutti costituiti dalle lastre prefabbricate di calcestruzzo liscio a vista.

Interni uffici:

pareti intonacate tradizionalmente con malta cementizia e ben rifinite con malta premiscelata in gesso, soffitti in cartongesso, pavimentazione in ceramica di media pezzatura 30x30 cm, servizi igienici rifiniti con piastrelature in ceramica su tutte le pareti e sanitari di buona qualità.

Interno officina:

tutti costituiti dalle lastre prefabbricate di calcestruzzo liscio a vista con travi e pilastri in c.a.p. anch'essi a vista, la pavimentazione è in malta cementizia vibrolevigata del tipo industriale.

INFISSI

Tutti gli infissi esterni delle aperture di uffici ed officina sono costituiti elementi in alluminio anodizzato preverniciato e vetro, apribili rispettivamente a scorrimento ed a wasistass.

IMPIANTI

-L'impianto elettrico è del tipo incassato sottotraccia a norma per gli ambienti degli uffici, è del tipo canalizzato a vista sull'officina;

-l'impianto idrico-fognario del tipo sottotraccia è a norma (l'approvvigionamento idropotabile è assicurato dall'allacciamento alle Pubbliche reti di servizio – rif. utenza ex SAI 8 n. FL128596);

-il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo negli ambienti degli uffici avviene per mezzo di split autonomi elettrici del tipo a pompa di calore; gli ambienti di lavoro dell'officina sono dotati di pale di ventilazione ad asse verticale a funzionamento elettrico collegate sui sottotravi in c.a.p. (in linea con le lampade), le aperture ivi presenti (n.2 porte scorrevoli e le finestre sommitali perimetrali), tenute normalmente aperte, assicurano a giudizio dello scrivente un sufficiente ricambio naturale di aria (questo dovrà però essere valutato analiticamente in funzione dell'attività produttiva svolta ed essere quindi eventualmente coadiuvato da un idoneo impianto estrattore, di ventilazione forzata e di trattamento dell'aria).

CONDIZIONI MANUTENTIVE

L'opificio ha circa 12 anni di età ed allo stato attuale risulta in buone condizioni generali di manutenzione e non si sono rilevati segni di dissesto strutturale o segni di umidità da risalita. Esso può quindi essere utilizzato per la destinazione d'uso produttiva prevista.

DIFFORMITA'

Nessuna difformità riscontrata.

Tutte le succitate opere sono pertanto correttamente rappresentate negli elaborati grafici allegati alla C.E. n.120 del 03/12/2001 (rif. allegati 13, 13/1 e 13/2) e nella planimetria catastale (rif. allegati 10 e 11).

OPERE DA DEMOLIRE PER LA MESSA IN RIPRISTINO

Nessuna.

PERTINENZE A1)

Area scoperta recintata ed asfaltata per circa 950 mq, delimitante l'opificio sui lati est, sud ed ovest, come detto adibita ad area di stoccaggio, lavorazione e parcheggio mezzi; area che prospetta sui 3 lati sulle strade Comunali di piano interne alla zona artigianale.

CONDIZIONI MANUTENTIVE

Sufficientemente curata.

Per tutti gli impianti presenti all'interno del fabbricato e delle sue pertinenze, non dotate di certificazione di agibilità, non risultano acquisite le apposite dichiarazioni di conformità di cui alla Legge 46/1990 e s.m.i.

Per una migliore comprensione del cespite si rimanda alle annesse foto a colori (rif. allegati 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22).

g) Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Nessuna

h) Valutazione complessiva dei beni compresi lotto

LOTTO A): Opificio artigianale (unico corpo di fabbrica) con annessi uffici interni ed aree esterne di pertinenza

FABBRICATO A)

Per giungere alla valutazione dell'opificio di cui al fabbricato A) è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo e le superfici prese in esame comprendono gli spessori dei muri.

Calcolo della superficie commerciale:

La superficie totale lorda degli uffici (coeff.di ragguglio=1,0) e' di mq 192,80x1,0 = mq 192,80

La superficie totale lorda artigianale (officina, coeff. di ragguglio= 0,65) e' di 857,20x0,65 = mq 557,18

PERTINENZE A1)

Calcolo della superficie commerciale:

La superficie totale esterna scoperta (coeff.di ragguglio=0,10) e' di 950x0,10 = mq 95,00

La superficie commerciale complessiva è pertanto pari a mq 192,80 + 557,18 + 95,00 = ca mq 845,00

Osservazioni: nessuna

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Il procedimento sintetico-comparativo è stato utilizzato avvalendosi delle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per il secondo semestre 2013 relative alla zona periferica di Floridia, codici di zona D1 - microzona catastale n.2 – assimilabili a quella in oggetto, con destinazione rispettivamente terziaria e produttiva. La categoria catastale dell'immobiliare oggetto di pignoramento è la D/1:

Secondo l'O.M.I., pertanto, per il II semestre del 2013, il valore medio di mercato per le zona artigianale di C.da Vignarelli – Floridia, attesa la tipologia edilizia di capannone in c.a.p. di recente costruzione e di buona fattura, oscilla tra un minimo di € 750/mq ed un massimo di € 1.000/mq per gli uffici; oscilla tra un minimo di € 500/mq ed un massimo di € 650/mq per l'officina/laboratorio in opificio (questa ultima quotazione, posto = 1,00 il coefficiente di ragguglio per le superfici adibite ad uffici - che hanno un valore massimo di € 1.000/mq - avvalora l'adozione del coefficiente di ragguglio posto = 0,65 per le superfici artigianali quali

officina/laboratorio). Ai fini della valutazione del valore commerciale unitario di mercato, una volta ragguagliate le superfici, si fara' dunque riferimento al valore compreso tra € 750/mq ed un massimo di € 1.000/mq.

Considerato che la costruzione e le sue pertinenze, ubicate all'interno della zona artigianale di Floridia in luogo facilmente raggiungibile a circa 200 m dall'asse stradale S.S.124 di recente ammodernata e a 1,5 Km dal centro di Floridia e a circa 8 Km da Siracusa, sono di recente realizzazione e si presentano in buone condizioni di manutenzione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter applicare un valore di mercato cautelatamente pari al 90% del valore massimo fissato dall'O.M.I. in € 1.000/mq, cioe' € 900/mq.

Il valore commerciale attuale del corpo di fabbrica A con annessa area esterna scoperta di pertinenza secondo tale metodo di stima, escludendo qualsiasi considerazione di valutazione su macchinari ed attrezzature ivi presenti, pertanto, è:

Vc = € 900,00/mq x 845,00 mq = € 760,500,00 ca (Euro settecentosessantamilaquattrocento/00)

i) Quote indivise

Nessuna

Conclusioni

Ipotesi n.1 (oneri tecnici per l'ottenimento del certificato di agibilita' e canoni di Convenzione Comunale scaduti, assunti dalla procedura):

Il valore lordo del corpo di fabbrica Opificio artigianale (unico corpo di fabbrica) con annessi uffici interni ed aree esterne di pertinenza è pari al valore commerciale Vc = ... € 760.500,00 ca (Euro settecentosessantamilaquattrocento/00), valore cui bisognera' dedurre i costi per la cancellazione di ipoteche e pignoramenti di cui al punto d).

Ipotesi n.2 (oneri tecnici per l'ottenimento del certificato di agibilita' e canoni di Convenzione Comunale scaduti, a carico integrale dell'acquirente, pur con le limitazioni della Convenzione con il Comune di Floridia del 22/11/2001):

Valore commerciale Vc = € 760.500,00

A dedurre i costi da sostenere per:

- oneri tecnici ottenimento agibilita' (lavori e forniture escluse)..... € 6.344,00
- canoni scaduti Convenzione Comunale diritto di superficie € 6.604,52
- lavori di messa in ripristino € 0,00
- bonifica rifiuti tossici e nocivi € 0,00

per un TOTALE di € 12.948,52

Il valore finale netto del corpo di fabbrica A) con annesso terreno/giardino di pertinenza è pertanto:

Vf = € 760.500,00 – € 12.948,52 = € 747.551,48, approssimati a € 747.600,00 ca (Euro settecentoquarantasettemilaseicento/00)

Punto 3: ALLEGATI

Allegato 1: telefax di comunicazione alla parte procedente [redacted] di avvio operazioni peritali

Allegato 1/bis: foto aerea satellitare di individuazione del sito

Allegato 2: raccomandata a/r alla [redacted] di avvio operazioni peritali

Allegato 3: verbale di avvio operazioni peritali

Allegato 4: ispezione ipotecaria del 28/07/2014

- Allegato 5: ispezione ipotecaria del 28/07/2014
- Allegato 6: ispezione ipotecaria del 28/07/2014
- Allegati 7: ispezione ipotecaria del 29/07/2014 con elenco sintetico delle formalita' in ordine cronologico
- Allegati 8: visura catastale storica di N.C.T. di Floridia - foglio n.21 particella n.1250
- Allegati 9: visura catastale storica di N.C.E.U. di Floridia - foglio n.21 particella n.1250
- Allegato 10: estratto di mappa di N.C.T. di Floridia - foglio n.21 particella n.1250
- Allegato 11: elaborato planimetrico catastale N.C.E.U. di Floridia - foglio n.21 particella n.1250
- Allegato 12: Convenzione con il Comune di Floridia del 22/11/2001
- Allegato 13: C.E. n.120 del 03/12/2001
- Allegato 13/1: copia tavola 1 allegata alla C.E. n.120/2001
- Allegato 13/2: copia tavola 2 allegata alla C.E. n.120/2001
- Allegato 14: attestazione al C.T.U. prot. 21073 del 12/09/2014 dell'U.T. del Comune di Floridia
- Allegati 15/1,2,3,4 e 5: n.20 foto a colori scattate all'esterno ed all'interno dell'opificio in data 12/08/2014 e 01/09/2014.

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Con osservanza
Siracusa, li 30/09/2014

