

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 239/2016 R.G. Es. - G.E. dott.sa C. Cultrera

promossa da: 

contro: sig. 

L'Esperto Estimatore
Ing. Francesco Grillo

INDICE

1	Premessa	3
2	Controllo documentazione	7
3	Svolgimento dell'incarico	9
4	Formazione dei lotti	11
5	Lotto A	11
6	Canone di locazione	36

ALLEGATI

All_01	Documentazione fotografica
All_02	Planimetria Fabbricati
All_03A	Titoli di proprietà
All_03B	
All_04A	Visure catastali
All_04B	
All_05A	Visure catastali storiche
All_05B	
All_06	Estratto di mappa
All_07A	Licenza edilizia e relativo progetto
All_07B	
All_07C	
All_07D	
All_07E	
All_08	Certificato di destinazione urbanistica
All_09	Certificato di sussistenza vincoli
All_10	Aerofotogrammetria del 1977
All_11	fotogramma del 1966
All_12	Sovrapposizione aerofotogrammetria e fotogramma del 1966
All_13	APE
All_14	Verbale di operazioni peritali
All_15	Ricevute di invio relazione alle parti

1 - PREMESSA

Il sottoscritto ing. Francesco Grillo, nato a Lentini (SR) il 22/06/1974, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Pertini n. 21, iscritto al n. 1728 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e all'Albo dei Periti del Tribunale di Siracusa, all'udienza del 30/08/2016, è stato nominato Esperto Estimatore dall'ill.mo G.E. Dott.sa C. Cutrera. In tale circostanza gli veniva conferito il seguente mandato:

1. **CONTROLLI**, 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;
3. **PROVEDA**:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. 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 planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. 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:
 - I. 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;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - III. 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;
 - IV. 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);
- V. 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:
- i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *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;*
 - ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
 - iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta 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 suddetti 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;*
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. 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 procedimento, 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 istanza 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;

- VIII. 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 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 standard 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;
- IX. 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 regolarizzazione 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 locatizio 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 periodo di dieci anni;
- X. 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;
- XI. 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;
5. **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;
6. **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 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);
7. **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; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
8. **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;
9. **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 da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.
- Il Giudice dell'esecuzione, infine,
1. autorizza 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 al controllo della congruità degli importi richiesti;
 2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
 3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore precedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali, con riserva di successiva liquidazione su istanza, nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
 4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
 5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

Successivamente, in data 08/09/2016, lo scrivente prestava il giuramento di rito presso la cancelleria.

2 - CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Nel fascicolo telematico è presente la seguente documentazione:

- relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- estratto di mappa dei beni pignorati.

Dalla relazione notarile, a firma del notaio dott. Enrico Siracusano, si evince che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento sono i terreni siti in Siracusa, c.da Cavadonna, censiti in catasto al foglio di mappa n. 99, particella n. 478 di Ha 1.03.51 e la particella n. 468 di Ha 0.07.99.

Nel ventennio precedente al pignoramento si hanno le seguenti provenienze dei beni:

- al sig. [REDACTED] detti immobili sono pervenuti:
 - in parte (al solo [REDACTED], quale bene personale) con atto di vendita rep. n. 10588 del 15/06/2007 rogato dal notaio Sofio Rio, registrato a Siracusa il 18/06/2007 al n. 3209 serie IT ed ivi trascritto il 19/06/2007 ai nn. 15214/9762 da potere dei coniugi [REDACTED] (nato a Siracusa il 06/06/1959 CF [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a Siracusa il 12/03/1966 [REDACTED]);
 - in parte per scrittura provata con sottoscrizione accertata giudizialmente di atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 07/10/2009 RG n. 2216/2009 Tribunale di Siracusa, trascritta il 10/11/2009 ai nn. 24103/16686, con la quale i sigg. [REDACTED] si sono assegnati rispettivamente l'usufrutto e la nuda proprietà degli immobili oggetto di procedura;
- ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita rep. n. 37866 del 19/04/1993 rogato dal notaio Angelo Bellucci, registrato a Siracusa il 07/05/1993 al n. 1388 ed ivi trascritto il 21/04/1993 ai nn. 6320/5093 da potere di [REDACTED] con sede in Floridia (SR) codice fiscale [REDACTED] e successivo atto di rettifica rep. n. 107640 del 21/12/2006 sempre a rogito del notaio Angelo Bellucci, registrato a Siracusa il 04/01/2007 al n. 63 ed ivi trascritto il 23/12/2006 ai nn.34138/19648.

Gli anzidetti immobili, nel predetto ventennio, sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE n. 15215/3428 del 19/06/2007 nascente da atto di mutuo fondiario rep. n. 10589 del 15/06/2007 rogato dal notaio Sofio Rio
a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, codice fiscale 00026870881
contro sig. [REDACTED] nato ad Avola il 07/09/1960, bene personale
Mutuo di Euro 130.000,00 – durata 15 anni – Ipoteca di Euro 195.000,00 sugli immobili oggetto di procedura
- ISCRIZIONE n. 25491/5006 del 24/11/2009 nascente da ipoteca legale del 27/10/2009 ruolo esattoriale n. 25491/5006
a favore di Serit Sicilia spa Agente della Riscossione, codice fiscale 00833920150
contro sig. [REDACTED] nato ad Avola il 07/09/1960
Sorte capitale di Euro 94.481,77 – Ipoteca di Euro 188.963,54 sugli immobili oggetto di procedura
- ISCRIZIONE n. 3468/603 del 21/02/2011 nascente da ipoteca legale del 31/01/2011 ruolo esattoriale n. 3366/2011
a favore di Montepaschi SE.RI. codice fiscale 00833920150
contro sig. [REDACTED] nato ad Avola il 07/09/1960
Sorte capitale di Euro 38.470,68 – Ipoteca di Euro 76.941,36 sugli immobili oggetto di procedura
- ISCRIZIONE n. 5882/736 del 07/04/2016 nascente da decreto ingiuntivo n. 456/2016 del 15/03/2016 Tribunale di Ragusa
a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, codice fiscale 00026870881
contro sig. [REDACTED] nato ad Avola il 07/09/1960 per l'usufrutto e [REDACTED]
[REDACTED] nata a Siracusa il 23/04/1965 per la nuda proprietà
Sorte capitale di Euro 27.272,26 – Ipoteca di Euro 10.000,00 sugli immobili oggetto di procedura
- TRASCRIZIONE n. 11647/8855 del 13/07/2016 nascente da pignoramento n. 2456 del 28/06/2016 Tribunale di Siracusa
a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, codice fiscale 00026870881

contro [REDACTED] nato ad Avola il 07/09/1960 per l'usufrutto e [REDACTED]
[REDACTED] nata a Siracusa il 23/04/1965 per la nuda proprietà

Come in precedenza accennato, gli immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare risultano così censiti in catasto:

- Catasto TERRENI del Comune di Siracusa Fg 99 particella 478
Porzione AA qualità Seminativo Classe 4, superficie are 87.77, reddito dominicale euro 20,40 e reddito agrario euro 4,08
Porzione AB qualità Pascolo Arborato Classe unica, superficie are 15.74 reddito dominicale euro 4,06 e reddito agrario euro 0,81
in ditta [REDACTED], nata a Siracusa il 23/04/1965 nuda proprietaria per 1/1 e [REDACTED]
[REDACTED] nato ad Avola il 07/09/1960 usufruttuario per 1/1
derivante dalla particella 473, giusto frazionamento del 27/03/1993 in atti dal 15/12/1996 (n.770/1993)
- Catasto TERRENI del Comune di Siracusa Fg 99 particella 468, qualità Fabbricato Rurale, superficie are 7.99
in ditta [REDACTED], nata a Siracusa il 23/04/1965 nuda proprietaria per 1/1 e [REDACTED]
[REDACTED] nato ad Avola il 07/09/1960 usufruttuario per 1/1
derivante dalla particella 56, giusta variazionc d'ufficio del 30/06/1991 in atti dal 16/03/1993 (n.182.5/1991)

Si precisa che a pag. 4 della relazione notarile, relativamente alle particelle n. 478 e n. 468 è erroneamente riportato che le stesse siano censite al catasto fabbricati, anziché al catasto terreni. A meno del superiore errore, la documentazione esaminata, risulta completa ed esaustiva.

3 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto estimatore si attivava al fine di acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, presso l'Archivio Notarile di Siracusa, lo studio del notaio Angelo Bellucci in Siracusa, presso lo studio del Notaio Sofio Rio in Floridia, presso il Tribunale di Siracusa, presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa, presso l'Ufficio del Genio

Civile di Siracusa, presso la Prefettura di Siracusa e presso l'Istituto Geografico militare tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In funzione delle ricerche effettuate nei sopracitati uffici, viene acquisita la seguente documentazione: visure catastali all'attualità e storiche, estratto di mappa catastale, visura catastale all'impianto, copia dei titoli di proprietà, licenza edilizia, aerofotogrammetrie e foto aerofotogrammetriche, certificato di destinazione urbanistica, certificato di sussistenza vincoli.

Dopo aver raccolto parte della documentazione sopracitata, in data 08/11/2016, previa comunicazione alle parti, il sottoscritto si recava in Siracusa contrada Cavadonna presso il fondo agricolo oggetto di esecuzione immobiliare. Oltre al sottoscritto era presente il sig. [REDACTED] (parte eseguita) il quale riferiva che per impegni pregressi non era al momento disponibile a mostrare i beni oggetto di pignoramento. Lo stesso autorizzava lo scrivente a poter visionare il fondo agricolo senza la sua materiale presenza; non conoscendo i confini del fondo e non potendo accedere all'interno degli immobili ivi presenti, si preferiva concordare un nuovo sopralluogo per il giorno 19/11/2016. Alla data concordata nessuna delle parti eseguite si presentava al sopralluogo pertanto le operazioni peritali venivano rimandate a data da destinarsi.

Successivamente in data 12/12/2016, previa ulteriore comunicazione alle parti, lo scrivente si recava nuovamente nella contrada Cavadonna di Siracusa, per un nuovo tentativo di accesso, anche quest'ultimo andato vano in quanto nessuna parte si presentava all'appuntamento.

In data 01/02/2017, grazie all'ausilio del custode nominato avv. Maria Barsalona, avveniva l'accesso bonario al fondo agricolo ed agli immobili ivi presenti, venivano quindi effettuati rilievi metrici e scattate fotografie. In tale occasione il sig. [REDACTED] dichiarava che il compendio pignorato (terreno agricolo con annessi fabbricati) viene utilizzato dallo stesso come sede dell'attività di falegnameria di cui lo stesso è titolare, nonché come provvisoria abitazione, essendo lo stesso separato dalla sig.ra [REDACTED]. Altresì dichiarava che al momento del loro acquisto gli immobili si trovavano in pessime condizioni di manutenzione e che successivamente allo stesso ha provveduto ad effettuare, in economia, i seguenti lavori: rifacimento di buona parte della copertura dei locali con lastre di termocopertura, sistemazione del vano adibito ad abitazione (posa del pavimento, formazione degli intonaci ove occorrenti, allestimento di una piccola cucina), allestimento del vano adibito ad ufficio, installazione dell'impianto elettrico sia nella falegnameria che nell'abitazione/ufficio, rinnovo dei pezzi sanitari presenti nel locale WC.

Infine, in data 03/03/2017 veniva effettuato un ultimo sopralluogo, durante il quale venivano effettuate ulteriori misurazioni e fotografie dei fabbricati, al fine di poter redigere una planimetria in scala degli stessi.

4 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Da quanto si evince dall'atto di pignoramento immobiliare, facente parte del fascicolo, vi sono n. 2 unità immobiliari oggetto di pignoramento, tutte ubicate nei Comuni di Siracusa. Si precisa che sebbene entrambe le unità siano censite al catasto terreni, la particella 468 è composta da un complesso di fabbricati, ancora censiti al catasto terreni con qualità fabbricato rurale, che, come vedremo in seguito, dovrà essere censita al catasto fabbricati.

Tipologia	Ubicazione	Foglio di mappa	P.IIa	Porzione	Qualità	Classe	Superficie
Terreno agricolo	c.da Cavadonna Siracusa (SR)	99	478	AA	Seminativo	4	0.87.77
				AB	Pascolo arb.	U	0.15.74
Complesso di fabbricati	c.da Cavadonna Siracusa (SR)	99	468	---	Fabbricato Rurale	---	0.07.99

Le anzidette unità immobiliari costituiranno un unico lotto di vendita, di seguito denominato lotto A.

5 - LOTTO A

QUESITO I: Individuazione dei beni

Le unità, oggetto del pignoramento, sono composte da un terreno agricolo con entrostante complesso di fabbricati, ubicato in:

- Comune: Siracusa;
- Località: c.da Cavadonna
- Dati catastali: Comune Siracusa – Foglio di mappa n. 99 particelle 468-478
- Coordinate GPS: Latitudine 37°.029843 Longitudine 15°.160581

Dalle risultanze degli atti catastali, il terreno agricolo (particella n. 478) confina:

- a nord-est con particella n. 477;
- a sud-est con particelle n. 401 403,437,404;
- a sud-ovest con particella n. 479;
- a nord-ovest con particella n. 476;

mentre il complesso dei fabbricati (particella n. 468) confina su tutti i lati con la particella n. 478 di cui sopra.

Si precisa che fa parte della particella n. 478 metà della porzione di stradella interpodereale che fornisce l'accesso al fondo in questione ed ai fondi limitrofi.

QUESITO II: Descrizione dei beni

Descrizione sintetica: trattasi di fondo agricolo esteso complessivamente circa 11.150 mq con entrostante complesso di fabbricati. Allo stato attuale il terreno è incolto con presenza di qualche albero (catastalmente si riscontra una porzione di seminativo ed una di pascolo arborato). I fabbricati sono composti da un corpo di fabbrica principale e da ulteriori n. 3 corpi accessori disposti a ferro di cavallo, con corte centrale. Catastalmente risultano censiti al catasto terreni come unico fabbricato rurale esteso 799 mq.

Descrizione complessiva: come già anticipato le unità, oggetto del pignoramento, sono composte da un terreno agricolo con entrostante complesso di fabbricati. Gli stessi ricadono nella zona territoriale omogenea del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo E (Aree per l'attività agricola); essa è normata dall'articolo 51 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., che di seguito si riporta:

“Articolo 51 Aree per l'attività agricola – Zona

1. Descrizione ed obiettivi

Sono le aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento.

2. Modalità di attuazione

Autorizzazione e concessione edilizia.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione ammessa è quella Agricola (A)

4. Categorie d'intervento

Fatto salvo quanto previsto all'art. 101, le categorie d'intervento ammesse per l'edilizia esistente sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e Demolizione con ricostruzione (Dr) secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 40/95 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammessi interventi di Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Per la destinazione d'uso di cui ai punti (1.2) (1.3) e (1.4), l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,009 mq/mq, con indice di sfruttamento pari a 0,1 mq/mq. Per le destinazioni d'uso di cui ai punti (1.5), (1.6), (1.7) e (1.9) è ammesso un Rapporto di Copertura (RC) pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria. Altezza massima ammessa (H max): 7,50 m. Nelle zone boschive individuate nello Studio Agricolo Forestale valgono le disposizioni riportate all'art. 104 delle presenti Norme.

6. Disposizioni particolari

- 6.1 Le abitazioni devono essere poste ad una distanza di almeno m 10,00 dai fabbricati per le attrezzature di servizio.
- 6.2. Le strade d'accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati pedonali esistenti. Le strade d'accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali del paesaggio.”

L'anzidetta zona risulta distante dal centro urbano di Siracusa, ma raggiungibile in automobile in circa 15-20 minuti; la stessa risulta circa equidistante dai centri abitati di Siracusa (circa 15 Km), Cassibile (circa 9 Km), Floridia (circa 7 Km) e Canicattini Bagni (circa 11 Km). Detta zona è quasi del tutto priva di servizi pubblici e/o privati (oltre alla casa circondariale, per lo più si riscontrano aziende agricole e/o aziende agrituristiche), ma adeguatamente collegata alla rete stradale, in quanto risulta vicina a diverse strade di rilevante importanza: SP n. 12 (Floridia – Cassibile) SP n. 14 (Siracusa - Fusco - Canicattini Bagni – Passoladro) le quali a loro volta si collegano con la SS. n.114 e SS. n. 115, da cui è possibile raggiungere i principali centri abitati nonché la zona balneare. Si precisa inoltre che in detta zona, con particolare riferimento ad una

stradella interpodereale parallela a quella da cui si accede al fondo in questione, sono ubicate svariate abitazioni, in genere adibite come abitazioni stagionali per il periodo estivo.

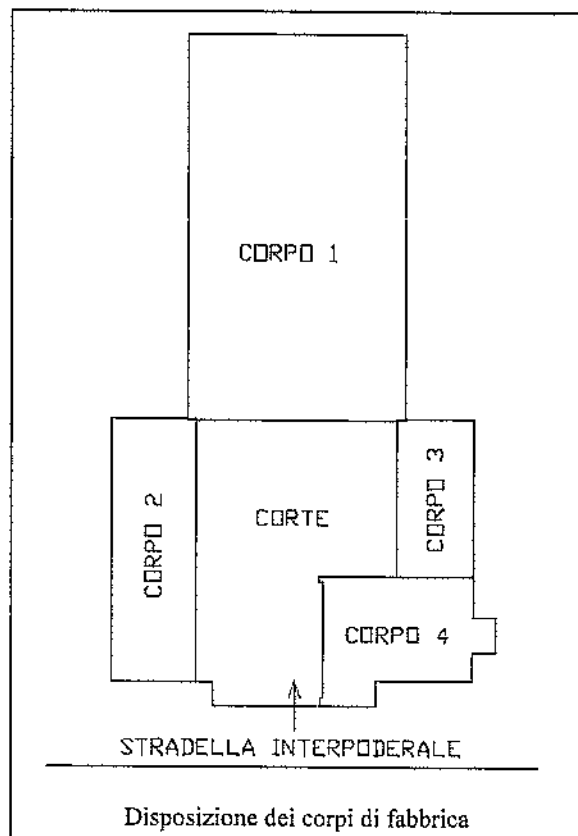
Al fondo de quo si accede mediante una stradella interpodereale, non bitumata, in pessimo stato di manutenzione, collegata direttamente alla SP n. 12, nel tratto denominato via Monasteri, nei pressi della casa circondariale di Siracusa.

La particella di cui è composto il fondo presenta una forma rettangolare allungata, lungo la direzione della stradella interpodereale di accesso. Si precisa che la predetta stradella interpodereale, non risulta catastalmente frazionata e pertanto la stessa risulta compresa nella superficie dei rispettivi fondi agricoli frontisti.

Il fondo risulta non recintato, lo stesso versa in un generale stato di abbandono. Dalle risultanze catastali si evince che una porzione è destinata a seminativo e un'ulteriore porzione a pascolo arborato; sebbene non vi sia una netta distinzione tra dette porzioni, tale situazione coincide con lo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi effettuati.

Dalla stradella interpodereale, tramite un cancello carrabile si accede ad una corte attorno alla quale sono presenti n. 4 corpi di fabbrica (che di seguito indicheremo come corpo 1,2,3,4, vedasi immagine) disposti a ferro di cavallo.

Il corpo di fabbrica principale (CORPO 1) è composto da un capannone di forma rettangolare avente dimensioni pari a 14.45 m x 25.40 m, e quindi una superficie complessiva lorda pari a circa mq 367.03. Per quanto visibile, la struttura portante è realizzata con una muratura perimetrale in conci di arenaria al cui interno sono posizionati dei telai in c.a. presumibilmente non collegati tra loro. Ogni telaio è composto da n. 2 pilastri collegati con n. 2 travi inclinate con sbalzo esterno, probabilmente semplicemente appoggiato sulla muratura perimetrale. Non si hanno notizie sulle fondazioni;



considerata l'epoca di realizzazione (certamente precedente alla dichiarazione di sismicità della zona) potrebbe essere costituita da plinti isolati. Il tetto del tipo inclinato a due falde è realizzato con lastre di termocopertura fissati a dei travetti scatolari appoggiati sulle travi. L'altezza massima interna (in corrispondenza del colmo) è pari a ml 4.40, mentre l'altezza minima è pari a circa 3.40 m.

Detto corpo di fabbrica è composto principalmente da un unico grande vano adibito impropriamente a laboratorio di falegnameria, ed adeguatamente attrezzato con macchinari atti alla costruzione di mobili. All'interno dello stesso è stato ricavato un vano adibito a sala verniciatura, i cui tramezzi sono realizzati con struttura in legno e pannelli anch'essi in legno. L'ingresso di tipo carrabile avviene dalla corte interna mediante una porta in ferro, a due ante scorrevoli di notevoli dimensioni. Frontalmente a detta porta, è collocata un'ulteriore porta delle stesse dimensioni che, dal lato retro, permette l'accesso al terreno agricolo. A detto terreno si può accedere anche tramite n. 2 porte pedonali poste lateralmente al corpo di fabbrica. L'impianto elettrico risulta posto entro canaline e/o tubazioni a vista.

Lateralmente al corpo centrale sono presenti ci corpi di fabbrica accessori. Il secondo corpo di fabbrica (CORPO 2) è composto da un capannone anch'esso di forma rettangolare, ma avente dimensioni minori rispetto al principale (5.60 m x 17.30 m, e quindi una superficie complessiva lorda pari a circa mq 96.88). La struttura portante, similmente al corpo 1, è realizzata con una muratura perimetrale in conci di arenaria in cui sono posizionati dei telai in c.a.. Il tetto del tipo inclinato a falda singola è realizzato con lastre di termocopertura fissati a dei travetti scatolari appoggiati sulle travi. L'altezza massima interna è pari a ml 3.35, mentre l'altezza minima è pari a circa 2.80 m.

Detto corpo di fabbrica risulta essere suddiviso in due vani (chiusi su tutti i lati) adibiti a depositi ed in un vano tettoia interamente chiuso su tre lati ed in parte anche sul quarto lato. Probabilmente in origine si trattava di un'unica tettoia su cui, nell'unico lato aperto, sono stati posti dei serramenti precari al fine di proteggere l'eventuale materiale ivi depositato dalle intemperie. L'accesso a ciascuno dei due vai deposito, nonché alla tettoia, avviene direttamente dalla corte interna, appunto tramite serramenti precari in legno e vetro. Nel deposito adiacente al corpo 1 è inoltre presente una porta in ferro che lo collega con il terreno agricolo. Si fa altresì

presente che in questo vano sono presenti n. 2 compressori a servizio dell'attività di falegnameria svolta nel corpo 1.

Il terzo corpo di fabbrica (CORPO 3) è composto da una struttura simile al corpo 2 avente dimensioni pari a 5.00 m x 10.75 m, e quindi una superficie complessiva lorda pari a circa mq 53.75. La struttura portante, similmente al corpo 2, è realizzata con una muratura perimetrale in conci di arenaria in cui sono posizionati dei telai in c.a.. Il tetto del tipo inclinato a falda singola è realizzato con lastre di termocopertura fissati a dei travetti scatolari appoggiati sulle travi. L'altezza massima interna è pari a ml 3.30, mentre l'altezza minima è pari a circa 2.80 m.

Detto corpo di fabbrica risulta essere suddiviso in due vani (tramite una peretina in legno) adibiti rispettivamente ad ufficio (avente una superficie utile circa pari a mq 21.78) a servizio dell'attività di falegnameria il primo, ed a vano abitativo (cucina-soggiorno, avente una superficie utile circa pari a mq 22.66) il secondo. L'accesso avviene tramite una porta che collega l'ufficio alla corte, mentre al vano abitativo si accede tramite la porta interna presente nell'ufficio. Le pareti interne dei due vani risultano rifinite con intonaco civile per interni con tinteggiatura color bianco. Entrambi i vani risultano adeguatamente illuminati ed areati da finestre che si affacciano sulla corte. Si fa presente che nel vano abitativo è presente un lavello dotato di scarico a perdere direttamente sul terreno agricolo retrostante, l'impianto idrico (sola acqua fredda) risulta essere a vista.

L'ultimo corpo di fabbrica (CORPO 4) avente forma circa rettangolare di dimensioni pari a 10.00 m x 6.90 m. La struttura portante è realizzata in muratura, con copertura piana del tipo terrazza. Esso ha una superficie complessiva lorda pari a circa mq 78.29 ed un'altezza interna pari a 3.60 m. Il solaio, per quanto visibile risulta essere in latero-cemento, lo stesso presenta fenomeni di sfondellamento, ovvero rotture, con conseguente caduta, della parte inferiore delle pignatte e distacco del copriferro dei travetti in c.a. che compongono il solaio stesso. Detto corpo di fabbrica è composto essenzialmente da un grande vano (aventi dimensioni 9.00 x 6.05 m) attualmente adibito a deposito. E' inoltre presente un'appendice, di dimensioni 2.50 x 1.20 m, adibita a WC, attrezzata con lavello (con sola acqua fredda), vaso igienico e doccia (dotata di acqua calda proveniente dal soprastante boiler elettrico); l'impianto idrico risulta essere a vista. L'accesso a detto deposito può avvenire direttamente dalla corte oppure tramite una porta interna

che lo collega con il vano abitativo del corpo di fabbrica 3. Il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni, e gli stessi evidenziano segni di infiltrazioni, a cui probabilmente è dovuto il fenomeno di sfondellamento.

Dalle informazioni riferite dal sig. [REDACTED] in sede di sopralluogo tutti gli impianti sono stati fatti realizzare dallo stesso in economia e le relative ditte installatrici non hanno mai rilasciato alcuna dichiarazione di conformità dalla L. 46/90 e/o al D.M. n. 37/08.

All'interno del fondo agricolo, nelle vicinanze del fabbricato, in precedenza denominato corpo 1, è presente una concimaia (attualmente in disuso) formata da una base, a pianta rettangolare avente dimensioni interne circa pari a 11.05 x 8.05 m, realizzata a livello del terreno, contornata da muretti dello spessore di cm 25. E' altresì presente una vasca di raccolta acque posta nei pressi dell'anzidetta concimaia.

QUESITO III: Stato di possesso

Al momento del sopralluogo le unità oggetto di pignoramento risultavano nella piena disponibilità degli esecutati, ciascuno per i propri diritti, ovvero:

- sig. [REDACTED] nato ad Avola il 07/09/1960, codice fiscale [REDACTED], usufruttuario per 1/1;
- sig. [REDACTED] nata a Siracusa il 23/04/1965, codice fiscale [REDACTED], nuda proprietaria per 1/1.

Le stesse erano occupate dall'esecutato sig. [REDACTED], che le utilizzava quale sede della propria attività di falegnameria (laboratorio, deposito ed ufficio) nonché come saltuaria abitazione.

QUESITI IV-V: Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e/o saranno cancellati

A carico dell'acquirente rimarranno i seguenti oneri e/o vincoli:

- vincolo derivante dalla zona omogena di PRG (zona E) entro la quale sono ubicati i beni oggetto di stima, che limita le destinazioni d'uso dei fabbricati (vedasi certificato di destinazione urbanistica);
- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42/2004 su porzione della particella n. 478, come risultante dal certificato di destinazione

urbanistica rilasciato dal Comune di Siracusa e dall'ulteriore certificato di sussistenza vincoli rilasciato dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa (entrambi allegati alla presente relazione), da cui si evince che la porzione di detta particella ricade nel Paesaggio locale 9g (paesaggio delle aree boscate, della vegetazione assimilata ad area di interesse archeologico comprese) con livello di tutela 3, così come individuato nel Piano Paesaggistico adottato con D.A. n. 98 del 01/02/2012;

- diritto di passaggio sulla porzione di stradella interpodereale che catastalmente fa parte della particella n. 478, derivante dallo stato dei luoghi.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita sono tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nella relazione notarile e che di seguito si riportano:

Gli anzidetti immobili, nel predetto ventennio, sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE n. 15215/3428 del 19/06/2007 nascente da atto di mutuo fondiario rep. n. 10589 del 15/06/2007 rogato dal notaio Sofio Rio a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, codice fiscale 00026870881 contro sig. ██████████ nato ad Avola il 07/09/1960, bene personale Mutuo di Euro 130.000,00 – durata 15 anni – Ipoteca di Euro 195.000,00 sugli immobili oggetto di procedura
- ISCRIZIONE n. 25491/5006 del 24/11/2009 nascente da ipoteca legale del 27/10/2009 ruolo esattoriale n. 25491/5006 a favore di Serit Sicilia spa Agente della Riscossione, codice fiscale 00833920150 contro sig. ██████████ nato ad Avola il 07/09/1960 Sorte capitale di Euro 94.481,77 – Ipoteca di Euro 188.963,54 sugli immobili oggetto di procedura
- ISCRIZIONE n. 3468/603 del 21/02/2011 nascente da ipoteca legale del 31/01/2011 ruolo esattoriale n. 3366/2011 a favore di Montepaschi SE.RI.T. codice fiscale 00833920150 contro sig. ██████████ nato ad Avola il 07/09/1960

Sorte capitale di Euro 38.470,68 – Ipoteca di Euro 76.941,36 sugli immobili oggetto di procedura

- ISCRIZIONE n. 5882/736 del 07/04/2016 nascente da decreto ingiuntivo n. 456/2016 del 15/03/2016 Tribunale di Ragusa

a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, codice fiscale 00026870881

contro sig. [REDACTED] nato ad Avola il 07/09/1960 per l'usufrutto e sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] nata a Siracusa il 23/04/1965 per la nuda proprietà

Sorte capitale di Euro 27.272,26 – Ipoteca di Euro 10.000,00 sugli immobili oggetto di procedura

- TRASCRIZIONE n. 11647/8855 del 13/07/2016 nascente da pignoramento n. 2456 del 28/06/2016 Tribunale di Siracusa

a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, codice fiscale 00026870881

contro sig. [REDACTED] nato ad Avola il 07/09/1960 per l'usufrutto e sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] nata a Siracusa il 23/04/1965 per la nuda proprietà

Circa l'esistenza di censi o livelli, si fa presente che attualmente, sui beni pignorati, non esistono tali oneri in quanto sebbene con atto di costituzione di enfiteusi rep n. 59207 del 16/01/1963, rogato dal notaio Carmelo Salibra (registrato a Siracusa il 01/02/1963 ed ivi trascritto il 20/02/1963 ai nn. 4671/4168), gli anzidetti terreni venivano concessi in enfiteusi al sig. [REDACTED], con successivo atto di deposito di documento e riconoscimento di firme rep. n. 159253 del 13/07/1971, rogato dal notaio Carmelo Salibra (registrato a Siracusa il 21/07/1971 ed ivi annotato il 02/11/1972 ai nn. 26779/1879) avviene la risoluzione del precedente atto di costituzione di enfiteusi.

QUESITI VI: Verifica regolarità urbanistica ed edilizia

Conformemente al mandato conferito, è stato acquisito in data 15/11/2016 il certificato di destinazione urbanistica, dal quale si evince che sia il terreno agricolo (particella n. 478) che il complesso di fabbricati (particella n. 468) ricadono in zona E del vigente PRG. Dalla lettura di detto certificato sembrerebbe altresì che entrambe le particelle siano sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42/2004. Al fine di avere un

quadro chiaro del regime vincolistico è stato altresì acquisito, presso la soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa, certificato di sussistenza vincoli nella quale viene chiarito che quest'ultimo vincolo ricade unicamente su una piccola porzione della particella n. 478, mentre non interessa la particella n. 468, sulla quale insistono i fabbricati (vedasi immagini sottostanti).



Nell'atto di compravendita rep n. 10588 del 15/06/2007 rogato dal Notaio Sofio Rio, con la quale originariamente il sig. ██████████ acquistava le unità oggi oggetto di pignoramento, la parte venditrice (coniugi ██████████ - ██████████) dichiarava che la costruzione del fabbricato rurale (particella n. 468), facente parte della vendita, era stata iniziata prima del 01/09/1967 e che successivamente detto fabbricato rurale non era stato soggetto ad interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni edilizie c/o licenze. Altresì, da ricerche effettuate presso l'archivio notarile di Siracusa, anche nel precedente atto di compravendita rep. n. 37866 del 19/04/1993 rogato dal notaio Angelo Bellucci, è riportata la medesima dichiarazione.

Al fine di verificare la bontà di quanto riportato negli atti di compravendita, lo scrivente ha effettuato ulteriori ricerche presso l'archivio notarile di Siracusa, dal quale è emerso che con atto di costituzione di enfiteusi rep. n. 59207 del 16/01/1963, rogato dal notaio Carmelo Salibra, il conte ██████████ cedeva al sig. ██████████ il diritto di enfiteusi su un terreno di maggiori dimensioni, contenente quello oggi oggetto di pignoramento. Di contro il sig. ██████████ ai sensi del punto 2 dell'anzidetto atti di costituzione di enfiteusi, entro quattro anni dalla stipula, si impegnava a costruire:

- un caseggiato rurale in muratura, costituito da almeno due stanze di abitazione (ciascuna avente superficie di mq 30), oltre accessori (cucina, disimpegno e gabinetto);
- un magazzino avente superficie minima di mq 60;
- una stalla per almeno n. 10 capi grossi, avente superficie minima di mq 60;
- una concimaia, una cisterna.

Successivamente con atto di deposito di documento e riconoscimento di firme rep n. 159252 del 13/07/1971, rogato dal notaio Carmelo Salibra, veniva depositata (allegandola al predetto atto) scrittura privata stipulata il 28/12/1970, con la quale avveniva la risoluzione dell'atto di costituzione di enfiteusi innanzi citato. Nella stessa viene riportato che la risoluzione avveniva per inadempimento, da parte del sig. ██████████, dei patti contrattuali, senza specificare quali: pagamento del canone, miglioramento fondiario, costruzione dei fabbricati sopra citati.

E' possibile pertanto che i fabbricati riscontrati in sede di sopralluogo siano stati effettivamente realizzati prima del 1967 dal sig. ██████████ così come riportato nei successivi atti di compravendita.

Di contro, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Siracusa è stato riscontrato il rilascio della licenza edilizia n. 1585 del 09/05/1972 relativa alla costruzione di una stalla aperta.

Da quanto è possibile evincere dal progetto allegato a detta licenza edilizia e dalla documentazione acquisita presso l'UTC di Siracusa si trattava di una stalla da realizzare con struttura metallica prefabbricata delle dimensioni in pianta pari a ml 18.00 x 25.00 (ovvero una superficie lorda di mq 450), con tetto a due falde avente altezza variabile tra un minimo di m 3.70 (in corrispondenza della gronda) e m 6.30 (in corrispondenza del colmo). Da quanto è possibile evincere dalla documentazione acquisita, faceva parte del progetto la realizzazione di una stradella poderale; altresì la ditta proprietaria si impegnava a realizzare le relative opere di urbanizzazione primaria.

Dal raffronto tra la documentazione acquisita e lo stato dei luoghi, in linea di massima la stalla in progetto coincide con il fabbricato principale (corpo n. 1) in cui attualmente è svolta l'attività di falegnameria. Detto corpo presenta varie non conformità con il progetto, ovvero:

- la struttura risulta perimetralmente chiusa e non aperta;
- la struttura portante è realizzata in c.a. e non con struttura metallica prefabbricata;
- la superficie ed il volume della struttura sono inferiori a quelli previsti in progetto;
- è stata variata la destinazione d'uso da stalla a falegnameria.

Si precisa che nelle tavole progettuali acquisite non risulta rappresentato alcun altro fabbricato, sia esso esistente e/o da realizzare. Al fine di avere maggiori certezze lo scrivente, oltre all'acquisizione della documentazione dal database informatico dell'UTC di Siracusa aveva chiesto di poter visionare il faldone cartaceo, ma purtroppo lo stesso non è stato trovato in archivio. Da ulteriori ricerche effettuate ancora presso l'UTC di Siracusa non sono emerse ulteriori licenze e/o concessioni edilizie rilasciate, nemmeno in sanatoria; altresì non sono state riscontrate istanze di sanatoria né certificati di agibilità e/o abitabilità. Alla luce di quanto appena affermato, contrariamente a quanto riportato nei vari atti di compravendita, semberebbe quindi che il predetto corpo 1 sia regolare solo parzialmente, mentre gli ulteriori corpi siano stati realizzati dopo il 1967 in assenza di titolo edilizio e pertanto abusivi.

Considerata la tipologia costruttiva dei vari corpi di fabbrica, a parere dello scrivente il corpo principale (corpo 1) ed i corpi accessori 2 e 3 (essendo realizzati con pilastri in c.a., muratura perimetrale in arenaria e tetto a falde) sono stati edificati tutti nello stesso periodo, mentre il corpo 4 (realizzato interamente in muratura di arenaria, con tetto a terrazza) fu edificato in epoca precedente rispetto agli altri corpi di fabbrica. Lo scrivente, pertanto, ha effettuato

ulteriori ricerche al fine di verificare l'eventuale esistenza in epoca ante '67 del corpo 4 e/o di ulteriori corpi di fabbrica.

Dalle visure catastali storiche si evince che:

- la particella n. 468 (fabbricato rurale) fu costituita dalla particella n. 56 a seguito di variazione d'ufficio prot. n. 182.5/1991 in atti dal 16/03/1993; a sua volta la particella n. 56 derivava dal frazionamento n. 99/83 in atti dal 19/09/1986.
- la particella n. 478 (terreno) fu costituita dal frazionamento n. 770/93 in atti dal 15/12/1998 con cui avveniva la fusione tra le particelle n. 56 e n. 473 ed il contestuale frazionamento della particella derivata.

E' stata quindi presentata istanza di accesso agli atti richiedendo i sopracitati documenti, a seguito della quale, sono stati acquisiti i frazionamenti n.99/83 (presso l'archivio notarile) e n. 770/93 (presso l'agenzia delle entrate), non è stata invece trovata la variazione d'ufficio del 1991. Nel frazionamento del 1983 non risulta rappresentato alcun fabbricato, mentre nel frazionamento del 1993 risulta rappresentato il fabbricato rurale, così come appare nell'attuale mappa catastale. In entrambi i documenti acquisiti, però non sono state riscontrate informazioni utili a dimostrare l'eventuale esistenza dei fabbricati in epoca ante '67.

Sono state inoltre ricercate vecchie aerofotogrammetrie relative alla contrada Cavadonna; le uniche trovate sono state la sezione n. 646140 della carta tecnica regionale in scala 1:10.000 risalente al 1977 e la tavoletta IGM n. 274 III SE in scala 1:25.000 risalente al rilievo del 1967 effettuato su aerofoto del 1966. In particolare:

- nella carta tecnica regionale si riscontra la presenza del fabbricato principale e dei corpi accessori (ciò indica che tutti i fabbricati erano certamente esistenti già nel 1977);
- nella cartografia IGM data l'entità della scala di rappresentazione non è stato possibile capire se nella zona in questione vi sia la presenza o meno di fabbricati.

E' stato quindi richiesta all'IGM il rilascio di un ingrandimento del fotogramma n. 286 relativo al volo del 05/05/1966. Nella fotografia ricevuta, sebbene si riscontra la presenza quanto meno di un fabbricato (forse anche due), purtroppo non si evincono elementi di riferimento che possano far individuare con ragionevole certezza l'esatta posizione di detti fabbricati o comunque non risulta nemmeno correlare la posizione degli attuali fabbricati. E' stata pertanto effettuata nuova richiesta all'IGM ed è stata acquisita copia della scansione dell'intero fotogramma, in cui è stato possibile individuare punti certi tutt'oggi esistenti che hanno permesso di correlare l'attuale

aerofotogrammetria con il fotogramma in questione. Dalla sovrapposizione dell'attuale aerofotogrammetria regionale in scala 1:10.000 con la scansione del fotogramma acquisito, si evince che in corrispondenza del corpo 4 sul fotogramma è presente una macchia bianca all'incirca delle medesime dimensioni; ciò indica che il corpo n. 4 con ragionevole probabilità fu effettivamente realizzato prima del 01/09/1967, probabilmente dal sig. ██████████ in ottemperanza all'atto di costituzione di enfiteusi.

Sono stati ulteriormente eseguiti accertamenti presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, nonché presso la Prefettura di Siracusa, al fine di verificare l'esistenza di un progetto strutturale. Le ricerche effettuate presso il Genio Civile di Siracusa hanno dato esito negativo, in quanto con i dati forniti dallo scrivente non è stato riscontrato alcun deposito e/o autorizzazione. La richiesta di accesso agli atti effettuata presso la Prefettura invece non ha fornito alcun risultato, in quanto ad oggi non è stata fornita alcuna notizia relativa all'eventuale deposito di un progetto strutturale.

Alla luce di quanto superiormente esposto, dal punto di vista urbanistico, è possibile affermare che:

- il corpo principale (corpo n. 1) è da considerarsi parzialmente abusivo;
- i corpi n. 2 e n. 3 sono da considerarsi totalmente abusivi;
- il corpo n. 4 è da considerarsi urbanisticamente regolare.

Relativamente al corpo n.1, il cambio d'uso da stalla a falegnameria non è ammesso per la zona agricola, per cui l'anzidetto cambio d'uso non risulta essere sanabile. Ai sensi dell'art. 10 delle norme tecniche, per la zona agricola, sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- 1.1) campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi e pascoli;
- 1.2) abitazioni per i proprietari ed i conduttori dei fondi;
- 1.3) agriturismo ai sensi dell'art. 23 della L.R. 71/78 e successive modifiche e integrazioni;
- 1.4) turismo rurale;
- 1.5) annessi agricoli connessi alla conduzione dei fondi quali: depositi e magazzini; 1.5.1) silos; 1.5.2) serre fisse e mobili, 1.5.3) serbatoi, vasche per irrigazione, pozzi; 1.5.4) ricoveri per animali domestici e da cortile; 1.5.5) locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- 1.6) fabbricati per l'allevamento zootecnico;

- 1.7) attrezzature per la produzione agricola e/o di servizio ad essa quali: mulini e frantoi; caseifici; fabbricati per il ricovero, la manutenzione e l'esercizio di macchine agricole; cliniche veterinarie e servizi di assistenza agli allevamenti zootecnici;
- 1.8) servizi pubblici e privati e piccoli esercizi commerciali per la vendita dei prodotti agricoli di propria produzione;
- 1.9) usi connessi allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali quali: lavorazione pietre da taglio; lavorazione di materiali lapidei per la produzione di inerti; lavorazione prodotti in argilla; 1.10) impianti di itticoltura ed acquacoltura.

Ripristinando l'originaria destinazione di stalla (aperta e/o chiusa) e/o scegliendo tra una delle destinazioni previste dal regolamento, l'anzidetto immobile risulterebbe sanabile ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 16/2016 che recepisce dinamicamente il D.P.R. n. 380/2001. In particolare nel caso di ripristino dell'originaria stalla aperta, addirittura detto immobile sarebbe da considerarsi regolare.

Analogo discorso per il corpo n. 3 (totalmente abusivo), ovvero considerando una destinazione d'uso conforme a quelle previste dalla zona, lo stesso risulterebbe urbanisticamente sanabile. Il corpo n. 2 (anch'esso totalmente abusivo), essendo destinato a deposito risulta essere urbanisticamente sanabile.

I costi relativi alla sanatoria sono così quantificabili:

1. diritti di istruttoria € 50,00;
2. diritti di segreteria € 258,00
3. oblazione pari al doppio del contributo sul costo di costruzione (determinato dall'UTC);
4. sanzione variabile da € 516,00 ad € 5.164,00 (determinata dall'UTC);
5. eventuale parere igienico sanitario € 540,00;
6. spese di regolarizzazione catastale (di cui si parlerà in appresso) € 2.150,00, oltre oneri di legge;
7. spese tecniche per redazione e presentazione pratica comunale € 1.500,00, oltre oneri di legge;
8. spese per indagini distruttive e non distruttive ai fini del calcolo di verifica sismica € 4.000,00, oltre oneri di legge;
9. prove di laboratorio ai fini del calcolo di verifica sismica € 500,00, oltre oneri di legge;

10. spese tecniche per relazione geologica ai fini del calcolo di verifica sismica € 1.800,00, oltre oneri di legge;
11. ulteriori spese tecniche per pratica di verifica sismica ed eventuale progetto di miglioramento/adeguamento sismico € 3.000,00, oltre oneri di legge;
12. spese per esecuzione di eventuali lavori di miglioramento/adeguamento: non esattamente quantificabili (una minima stima di massima sarà effettuata nel proseguo del presente paragrafo);
13. spese tecniche per direzione lavori € 5.000,00, oltre oneri di legge;
14. ulteriori spese per prove di laboratorio € 500,00, oltre oneri di legge;
15. spese tecniche per collaudo statico in corso d'opera e finale € 1.500,00, oltre oneri di legge.

Si precisa che le spese strettamente necessarie alla redazione della sanatoria urbanistica (e catastale) sono tutte quelle indicate dal punto 1 al punto 7. Nel momento in cui viene presentata la pratica comunale, l'UTC la girerà all'Ufficio del Genio Civile per il parere di competenza. Quest'ultimo chiederà pertanto la produzione di un calcolo di verifica, inoltre considerato che trattasi di art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, così come recepito dall'art. 14 della L.R: n. 16/2016, (ex art. 13 L. n. 47/85) occorre verificare la doppia conformità (statica relativa la momento della costruzione e sismica all'attualità), ovvero occorre effettuare una verifica sismica in base alle normative attualmente vigenti. Ai fini della redazione del calcolo di verifica occorre pertanto sostenere le spese indicate dal punto 8 al punto 11. Inoltre considerata l'epoca della presunta costruzione (primi anni '70), considerato che a prima vista i telai sembrerebbero non collegati tra loro, è probabile che il calcolo di verifica darà esito negativo per cui occorrerà procedere alla redazione di un progetto di miglioramento e/o adeguamento sismico, che comporterà le spese relative ai superiori punti 12-13-14-15.

Relativamente alle spese relative agli eventuali lavori di miglioramento/adeguamento sismico, si precisa che le stesse non sono attualmente ben quantificabili, in quanto preliminarmente occorre effettuare accurate indagini al fine di ottenere un adeguato livello di conoscenza degli elementi strutturali, nonché dei materiali di cui gli stessi sono costituiti. Altresì la tipologia di lavori da effettuare dipende dalle scelte progettuali del calcolista, effettuate anche in funzione dei risultati del calcolo di verifica sismica. Al fine di avere una stima minima è stato redatto un computo metrico ipotizzando un intervento di miglioramento/adeguamento sismico

minimale consistente nella realizzazione di cordoli di collegamento delle fondazioni del solo corpo 1. Tali lavori ammonterebbero ad € 57.609,80 oltre IVA di legge.

Alla luce di quanto superiormente esposto, a parere dello scrivente la pratica di sanatoria non risulta economicamente conveniente; paradossalmente risulterebbe più conveniente demolire i fabbricati ed eventualmente ricostruirli a seguito del rilascio di un permesso di costruire ex-novo. Lo scrivente pertanto consiglia di:

- ripristinare il corpo n. 1 come da originario progetto (ovvero procedere alla demolizione delle pareti perimetrali, realizzando l'originaria stalla aperta), al fine di renderlo urbanisticamente regolare;
- procedere alla demolizione dei corpi n 2-3.

A tal fine sono stati redatti ulteriori computi metri, dal quale si evince che la spesa per il ripristino della stalla aperta ammonta ad € 13.720,87 (oltre IVA di legge) , mentre le spese per la demolizione dei corpi n. 2-3, complessivamente ammontano ad € 4.678,38 oltre IVA di legge.

In precedenza si è accennato che il complesso di fabbricati, riscontrati in sede di sopralluogo, risultano complessivamente censiti al catasto terreni come unico fabbricato rurale (foglio n. 99 particella n. 468). I proprietari di detti fabbricati, ai sensi dell'art 13 c. 14-ter del D.L. n. 201/2011 (convertito in legge dalla L. n. 214/2011), dovevano censirli al catasto urbano entro il 30/11/2012. Al fine di agevolare i contribuenti l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato un elenco dei fabbricati rurali da censire al catasto dei fabbricati (vedasi immagine sottostante), inoltre nell'anno 2017, la stessa, ha inviato i rispettivi aventi titolo comunicazione di sollecito spontanea regolarizzazione usufruendo del ravvedimento operoso.

Titoli in: Home / Servizi / Fabbricati rurali / Ricerca particelle

Fabbricati rurali - Ricerca particelle

Dettaglio dell'immobile	
Comune catastale:	SIRACUSA (SR)
Sezione:	
Foglio:	99
Numero:	468
Denominazione:	
Subalterno:	
Destinazione:	FABBRICATO RURALE

Cambia e invia la tua segnalazione

Torna indietro ai risultati della ricerca

Considerato che a tutt'oggi i fabbricati risultano ancora censiti al catasto terreni senza rendita e senza opportuna planimetria, occorre effettuare la regolarizzazione catastale, con un costo variabile tra € 1.900,00 ed € 2.150,00 (oltre oneri di legge), così suddiviso:

- richiesta EDM € 44,00;
- pratica pregeo (con preliminare rilievo topografico dei fabbricati, rilievo punti di confine e punti fiduciali) € 800,00 oltre oneri di legge;
- approvazione pratica pregeo € 65,00;
- pratica docfa € 800,00 oltre oneri di legge;
- approvazione pratica docfa, variabili da € 200,00 ad € 400,00 in funzione della categoria catastale.

QUESITO VIII: Esistenza APE

Da quanto dichiarato dal sig. ██████████, in sede di sopralluogo, e dai riscontri effettuati presso il portale del catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) non risulta essere stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) e/o attestato di prestazione energetica (APE).

Considerata la destinazione d'uso alle quale i fabbricati verranno venduti: stalla aperta e depositi, ai fini del decreto di trasferimento non occorrerebbe la redazione di alcun certificato APE, in quanto tutte le unità ricadono nelle categorie escluse dalla redazione (fabbricati agricoli non residenziali privi di impianto di climatizzazione e/o depositi). Di contro a seguito di colloquio telefonico con il custode nominato avv. Maria Barsalona, sembrerebbe che il sig. ██████████ abbia richiesto di poter prendere in locazione le unità pignorate. Considerato pertanto che allo stato attuale dette unità vengono (e verranno utilizzate) come laboratorio artigianale di falegnameria, quest'ultima destinazione d'uso non ricade nell'ambito di esclusione di redazione dell'APE. Pertanto lo scrivente ha redatto, ai fini di un eventuale locazione, un certificato APE relativo al complesso di fabbricati attualmente censiti al catasto terreni di Siracusa, Foglio n. 99 particella n. 468. Il predetto APE allegato alla presente relazione è stato trasmesso telematicamente al catasto energetico nazionale in data 26/04/2018.

QUESITO IX: Valutazione dei beni

Sebbene sia stato considerato un lotto unico, la stima delle unità costituenti il lotto sarà effettuata singolarmente; il valore complessivo del lotto sarà quindi pari alla somma dei valori commerciali delle singole unità, tenendo in debito conto eventuali correzioni di valore.

1) STIMA DEL TERRENO AGRICOLO

L'agrumeto è stato valutato utilizzando il metodo di stima della comparazione diretta. L'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) nella pubblicazione "Il valore della terra" per la regione Sicilia (pag. 30) genericamente fornisce i seguenti valori facendo distinzione unicamente in funzione della zona altimetrica (pianura o collina):

- Seminativo irriguo in collina €/ha 30.224,00;
- Seminativo irriguo in pianura €/ha 25.259,00;

Nella stessa pubblicazione, invece nella tab A di pag. 112, fornisce dei valori riferiti al comune di Siracusa, sempre suddivisi per zone altimetriche:

- Seminativo asciutto in collina €/Ha 9.009,00;
- Seminativo asciutto in pianura €/Ha 6.250,00;
- Seminativo irriguo in collina €/ha 16.118,00;
- Seminativo irriguo in pianura €/ha 7.295,00;
- Pascolo in collina €/Ha 3.107,00.

L'Agenzia delle Entrate sezione Territorio nella zona di Siracusa, fornisce invece i seguenti valori agricoli medi:

- Seminativo €/Ha 6.800,00;
- Seminativo irriguo €/ha 19.000,00;
- Pascolo arborato €/Ha 4.200,00.

Tenuta in debita considerazione: la posizione altimetrica del terreno (90-100 m s.l.m.), dello stato di abbandono in cui versa attualmente, della presenza della concimaia e della vasca di raccolta acque, lo scrivente ritiene congruo adottare quali valori unitari di riferimento:

- per la porzione di seminativo, la media tra i valori di seminativo e seminativo irriguo, forniti rispettivamente dall'Agenzia delle Entrate e dall'INEA (questi ultimi per la zona di pianura);
- per la porzione di pascolo arborato, il valore fornito dall'Agenzia delle Entrate.

I valori unitari adottati sono pertanto i seguenti:

- Seminativo €/Ha 9.836,25;
- Pascolo arborato €/Ha 4200,00.

Le superfici delle rispettive porzioni desunte dalla visura catastale sono invece pari a:

- Seminativo Ha 0,8777;
- Pascolo arborato Ha 0,1574.

Moltiplicando i sopracitati valori per le rispettive superfici si ottiene il valore di mercato dello stesso:

Seminativo	€/Ha 9.836,25 x mq 0,8777 = € 8.633,28	
Pascolo arborato	€/Ha 4.200,00 x mq 0,1574 = € 661,08	
TOTALE	€ 9.294,36	

2) STIMA DEL CORPO 1

L'immobile viene valutato utilizzando il metodo di stima della comparazione diretta, ovvero sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale dell'unità immobiliare. L'OMI (osservatorio del mercato italiano) per il secondo semestre dell'anno 2017, per i magazzini ubicati in una zona simile a quella in cui è ubicato l'oggetto di stima, fornisce un valore minimo pari a €/mq. 300,00 ed un valore massimo pari ad €/mq 400,00. Considerato che l'unità oggetto di stima ha dimensioni notevoli e quindi assimilabile ad un capannone piuttosto che ad un semplice magazzino, si ritiene congruo considerare il valore minimo. Altresì al fine di tenere in debito conto il fatto che, anziché stimare il capannone (abusivamente adibito a falegnameria), occorre stimare una stalla aperta, lo scrivente ritiene congruo applicare un coefficiente correttivo (diminutivo) pari a 0,5 pertanto il valore unitario considerato è pari ad €/mq 150,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA
 Comune: SIRACUSA
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 0
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Om)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (Om x mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L	1,3	1,8	L

La superficie commerciale è pari alla superficie lorda (mq 367.03), ovvero si considera un coefficiente pari ad 1. Il valore di mercato cercato è quindi dato dal prodotto del valore unitario corretto per la superficie commerciale, ovvero:

$$\text{Valore corpo 1} \quad \text{€/mq } 150,00 \times \text{mq } 367,03 = \text{€ } 55.054,50$$

A tale valore vanno sottratte le spese per la demolizione delle tramezzature, che ammontano ad € 13.720,84 (vedasi computo metrico), pertanto si avrà:

$$\text{Valore corpo corretto} \quad \text{€ } 55.054,50 - \text{€ } 13.720,84 = \text{€ } 41.333,66$$

3) STIMA DELL'AREA DI CORTE

L'area di corte compresa tra i vari corpi di fabbrica è una superficie accessoria a servizio delle varie unità, pertanto la superficie commerciale si considera pari al 10% (coefficiente 0.1) della sua superficie complessiva.

Detta superficie complessiva è data dalla differenza tra la superficie dell'intera particella n. 468 pari a mq 799 e le superfici lorde delle varie unità oggetto di esecuzione immobiliare, ovvero:

$$\text{Superficie corte} = 799,00 - 367,03 - 96,88 - 53,75 - 78,09 = \text{mq } 203,05$$

La superficie commerciale è invece pari a :

$$\text{Superficie commerciale} = \text{mq } 203,05 \times 0,1 = \text{mq } 20,30$$

Relativamente al valore unitario, si ritiene congruo adottare il valore in precedenza adottato per il corpo 1, ovvero €/mq 150,00.

Pertanto il valore di mercato dell'area di corte è pari a:

$$\text{Valore area di corte} \quad \text{€/mq } 150,00 \times \text{mq } 20,30 = \text{€ } 3.045,00$$

4) STIMA DEL CORPO 2

Considerato che l'immobile risulta totalmente abusivo, il suo valore di mercato verrà valutato come somma del valore dell'area di sedime e della capitalizzazione di n. 10 anni di un probabile canone di affitto, e decurtando successivamente i costi di abbattimento (così come indicato nel mandato ricevuto).

Considerato che per l'area di corte è stato stimato un valore pari ad € 3.045,00 e che la stessa ha una superficie pari a mq 203,05, è possibile affermare che il suo valore unitario è pari a

€/mq 15,00. E' possibile quindi affermare che tale valore è pari anche al valore unitario dell'area di sedime dei fabbricati.

Il valore dell'area di sedime è quindi dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale, ovvero:

$$\text{Valore area di sedime} \quad \text{€/mq } 15,00 \times \text{mq } 98,88 = \text{€ } 1.483,20$$

Per i magazzini, l'OMI fornisce un valore locatizio variabile da un minimo di €/mq mese 1,3 ad un massimo di €/mq mese 1,8; lo scrivente ritiene congruo adottare il valore minimo.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda chiusa (mq 96,88) considerando un coefficiente 1 e la superficie lorda aperta considerando un coefficiente 0,15, ovvero:

$$\text{Superficie chiusa} = \text{mq } 56,50 \times 1,00 = \text{mq } 56,50$$

$$\text{Superficie aperta} = \text{mq } 40,38 \times 0,15 = \text{mq } 6,04$$

$$\text{Superficie commerciale} = \text{mq } 62,54$$

Il canone di affitto annuo sarà quindi pari a:

$$\text{€/mq mese } 1,30 \times \text{mq } 62,54 \times \text{mesi } 12 = \text{€/anno } 975,62$$

Considerando una percentuale del 20% per spese annue generali ed un tasso di capitalizzazione del 4% si ottiene

$$\text{Fitto annuo netto} = 80\% \text{ Fitto annuo} = 80\% 975,62 = 780,50$$

$$V = F_{an} \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n} = 780,50 \frac{1,04^{10} - 1}{0,04 \cdot 1,04^{10}} = \text{€ } 6.630,55$$

Il costo di demolizione del corpo 2 è pari ad € 2.504,40 (vedasi computo metrico), per cui il valore di mercato cercato è pari a:

$$V_m = \text{€ } 1.483,20 + \text{€ } 6.630,55 - \text{€ } 2.504,40 = \text{€ } 5.609,35$$

5) STIMA DEL CORPO 3

Similmente al corpo n. 2 anche il corpo n. 3 risulta totalmente abusivo, per cui il suo valore di mercato verrà valutato con lo stesso metodo visto in precedenza.

$$\text{Valore area di sedime} \quad \text{€/mq } 15,00 \times \text{mq } 53,75 = \text{€ } 806,25$$

Come valore unitario di locazione mensile, tenuto in debito conto delle rifiniture leggermente migliori rispetto al corpo 2, lo scrivente ritiene congruo adottare il valore medio pari ad €/mq mese 1,55.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie lorda chiusa (mq 96.88) considerando un coefficiente, ovvero:

$$\text{Superficie commerciale} = \text{mq } 53.75 \times 1,00 = \text{mq } 53.75$$

Il canone di affitto annuo sarà quindi pari a:

$$\text{€/mq mese } 1,55 \times \text{mq } 53,75 \times \text{mesi } 12 = \text{€/anno } 999,75$$

Considerando una percentuale del 20% per spese annue generali ed un tasso di capitalizzazione del 4% si ottiene

$$\text{Fitto annuo netto} = 80\% \text{ Fitto annuo} = 80\% 999,75 = 799,80$$

$$V = F_{ann} \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n} = 799,80 \frac{1.04^{10} - 1}{0.04 \cdot 1.04^{10}} = \text{€}6.487,09$$

Il costo di demolizione del corpo 3 è pari ad € 2.173,98 (vedasi computo metrico), per cui il valore di mercato cercato è pari a:

$$V_m = \text{€ } 806,25 + \text{€ } 6.487,09 - \text{€ } 2.173,98 = \text{€ } 5.119,36$$

6) STIMA DEL CORPO 4

L'immobile viene stimato, similmente al corpo 1 con il metodo di comparazione diretto, senza però detrarre costi di demolizione, in quanto in base alle ricerche effettuate, detto corpo risulterebbe urbanisticamente regolare.

La superficie commerciale è pari alla superficie lorda (coefficiente pari ad 1):

$$\text{Superficie commerciale} = \text{mq } 78.89 \times 1,00 = \text{mq } 78.89$$

Il valore unitario considerato è invece pari al valore unitario minimo, fornito dall'OMI, ovvero pari ad € 300,00. Il valore dell'unità immobiliare è pertanto pari a:

$$\text{Valore corpo 4} \quad \text{€/mq } 300,00 \times \text{mq } 78.89 = \text{€ } 23.667,00$$

Infine, per tenere conto del cattivo stato di manutenzione dell'unità interessata da fenomeni di sfondellamento del solaio nonché di umidità di risalita, si moltiplica l'anzidetto valore per un coefficiente che tiene conto dello stato di manutenzione pari a 0,8, il valore di mercato sarà pertanto pari a:

$$\text{Valore mercato corpo 4} \quad \text{€/mq } 23.667,00 \times 0,8 = \text{€ } 18.933,60$$

Il valore di mercato complessivo del complesso immobiliare pignorato è pari alla somma dei singoli valori di mercato, ovvero è pari ad € 83.335,33.

Si precisa che a tale cifra vanno detratte le spese di accatastamento variabili tra € 1.900,00 ed € 2.150,00 (oltre oneri di legge), nel caso in cui queste ultime siano poste a carico dell'aggiudicatario, viceversa non va detratta alcuna somma nel caso in cui le predette spese di accatastamento vengano poste a carico della procedura.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che il lotto unico composto da un terreno agricolo con entrostante complesso di fabbricati, sito in Siracusa c.da Cavadonna, meglio censito in catasto al Fg 99 particelle n. 468-478 ha, salvo elementi allo scrivente sconosciuti, come più probabile valore di mercato la somma di €83.335,33, con spese di accatastamento variabili tra € 1.900,00 ed € 2.150,00 (oltre oneri di legge), poste a carico della procedura.

QUESITO X: Divisibilità dei beni:

Sebbene lo scrivente abbia considerato un unico lotto di vendita, i beni pignorati risultano essere comodamente divisibili, in particolare si potrebbe considerare un primo lotto costituito dal solo terreno (particella n. 478) ed un secondo lotto costituito dai fabbricati (particella n. 468). Detta divisione non avrebbe alcun costo, in quanto non occorre redigere alcun frazionamento, in quanto il terreno ed i fabbricati sono identificati univocamente ciascuno da una singola particella catastale. Resterebbe in capo ai fabbricati l'obbligo del censimento al catasto urbano con i relativi costi citati in precedenza.

Volendo sarebbe possibile frazionare la particella dei fabbricati costituendo tante unità catastali quanti sono i corpi di fabbrica e lasciando la corte come pertinenza comune che garantisce l'accesso a tutti i fabbricati.

Considerando che:

- relativamente al terreno ed ai fabbricati è stata pignorata l'intera nuda proprietà (di cui è titolare la sig.ra [REDACTED]) e l'intero usufrutto (di cui è titolare il sig. [REDACTED]) ovvero l'intera piena proprietà;
- i fabbricati sono direttamente comunicanti con il terreno circostante tramite porte e/o finestre che ivi si affacciano;
- la demolizione dei tamponamenti del corpo 1 (al fine di renderlo conforme all'originario progetto) farebbe sì che lo stesso sarebbe per tre lati interamente comunicante con il terreno circostante;

- il terreno ed i relativi fabbricati risultano essere complementari per lo svolgimento di un'attività agricola e che l'eccessivo frazionamento probabilmente comporterebbe la svalutazione del complesso pignorato;

lo scrivente ha ritenuto considerate un unico lotto di vendita.

QUESITO XI: Usufrutto e Nuda Proprietà:

Come già in precedenza accennato, la titolarità dei beni pignorati è la seguente:

- [REDACTED] nato ad Avola il 07/09/1960, titolare del diritto di usufrutto per 1/1;
- [REDACTED], nata a Siracusa il 23/04/1965, titolare del diritto di nuda proprietà per 1/1.

Si precisa che siccome è stato pignorato sia l'intero usufrutto che l'intera nuda proprietà (ovvero è stata pignorata l'intera piena proprietà), il diritto di usufrutto vita natural durante di cui è titolare il sig. [REDACTED] non inficia su un immediata immissione in possesso delle unità da parte di un eventuale aggiudicatario.

Di seguito il valore complessivo dei beni pignorati, stimato pari ad € 83.335,33 viene suddiviso tra i due titolari, in funzione del diritto ad essi spettante.

In linea di principio, il valore dell'usufrutto di un bene, è dato dalla capitalizzazione dei redditi ricavabili dal bene per un tempo pari alla durata dell'usufrutto, nel caso in questione la vita utile dell'usufruttuario. Al fine di semplificare l'anzidetto calcolo esistono delle tabelle che in funzione dell'età dell'usufruttuario restituiscono un coefficiente che moltiplicato per il tasso di interesse legale (attualmente pari allo 0,3%) rappresenta la percentuale di valore dell'usufrutto rispetto alla piena proprietà. Per semplicità nelle anzidette tabelle, oltre ai coefficienti vengono riportate anche dette percentuali di usufrutto e le complementari percentuali di nuda proprietà.

Nella tabella relativa all'anno 2018, in funzione dell'età dell'usufruttuario sig. [REDACTED] (compresa tra 57 e 60 anni) si desume una percentuale di usufrutto pari al 58,5% ed una percentuale di nuda proprietà pari al 41,5 %; si ha pertanto:

Anno di riferimento 2018			
Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

- Valore Usufrutto =	58,5% 83.335,33 = € 48.751,17
- Valore Nuda Proprietà =	41,5% 83335,33 = € 34.584,16
	TOT € 83.335,33

6 - CANONE DI LOCAZIONE

Il custode nominato, avv. Maria Barsalona ha riferito telefonicamente che il sig. ██████████ ha presentato istanza di locazione degli immobili pignorati; pertanto, al fine di poter valutare l'anzidetta proposta, occorre altresì stimare il valore di un congruo canone locativo.

Premesso che il valore di un bene può essere calcolato tramite la capitalizzazione dei redditi che lo stesso è capace di produrre, è possibile determinare il canone di locazione annua invertendo la formula di capitalizzazione. Quindi, considerando un tasso di capitalizzazione del 4%, si ottiene:

$$\text{Canone annuo} = 4\% 83.335,33 = \text{€}/\text{anno } 3.333,41$$

ovvero suddividendolo in mensilità;

$$\text{Canone mensile} = 3.333,41 : 12 = \text{€}/\text{mese } 277,78$$

In cifra tonda è possibile considerare quindi un canone mensile pari al € 300,00. Detto canone di locazione è da considerarsi come canone minimo alla quale il complesso di beni pignorati può essere locato, in quanto determinato in funzione del valore commerciale ottenuto tramite decurtazione delle spese di demolizione di alcuni corpi di fabbrica nonché di demolizione delle tamponature del corpo I al fine di renderlo conforme all'originario progetto.

In realtà il sig. ██████████ non effettuerà alcuna demolizione e né utilizzerà detti immobili per attività di tipo agricolo come superiormente stimati. Gli stessi verranno invece utilizzati per l'attività di falegnameria attualmente presente in loco. Lo scrivente ritiene pertanto necessario effettuare una stima del canone locativo in funzione dell'attuale destinazione d'uso, sebbene la stessa sia impropria e non prevista per la zona.

Per tale zona l'OMI non fornisce alcun dato relativo ad immobili con destinazione produttiva; i dati che più si avvicinano a quelli ricercati, sono quelli relativi ai magazzini visti in precedenza.

Per tale tipologia di immobile l'OMI fornisce un valore locativo variabile tra €/mq mese 1,3 ed €/mq mese 1,8 (vedasi tabella a pag. 30).

Relativamente al corpo 1 ed alla corte, considerata la notevole estensione si ritiene che il valore minimo fornito dall'OMI per i magazzini sia eccessivo, pertanto lo scrivente adotta un valore pari ad €/mq mese 0,75.

La superficie commerciale del corpo 1 e della corte sono pari rispettivamente a mq 367,03 e mq 20,30, ovvero la superficie commerciale complessiva è pari a mq 387,33.

$$\text{Canone mensile corpo 1 e corte} = 0,75 \times 387,33 = \text{€/mese } 290,50$$

Relativamente ai corpi 2 e 4, considerato che si tratta di depositi in mediocre stato di manutenzione, si ritiene congruo adottare il valore minimo fornito dall'OMI. Le superfici commerciali di detti corpi sono pari rispettivamente a mq 62,54 e mq 78,89, ovvero la superficie commerciale complessiva è pari a mq 141,43.

$$\text{Canone mensile corpi 2-4} = 1,30 \times 141,43 = \text{€/mese } 183,86$$

Relativamente al corpo 3, come già esposto in precedenza (pag. 33), si ritiene congruo adottare il valore medio pari ad €/mq mese 1,55. La superficie commerciale è pari a mq 53,75.

$$\text{Canone mensile corpo 3} = 1,55 \times 53,75 = \text{€/mese } 83,31$$

Relativamente al terreno agricolo, non si hanno valori unitari di canoni locativi, per cui l'unica stima possibile e ottenibile invertendo la formula di capitalizzazione dei redditi; considerando un tasso di capitalizzazione del 4% si ottiene:

$$\text{Canone annuo} = 4\% \ 9.294,36 = \text{€/anno } 371,77$$

ovvero suddividendolo in mensilità;

$$\text{Canone mensile} = 371,77 : 12 = \text{€/mese } 30,98$$

Sommando i canoni di locazione appena determinati si ottiene un canone mensile complessivo pari a:

$$\text{Canone mensile complessivo} = 290,50 + 183,86 + 83,31 + 30,98 = \text{€/mese } 588,65$$

Ovvero in cifra tonda €/mese 600,00.

Alla luce di quanto sopra esposto è possibile quindi affermare che il canone di locazione mensile relativo al complesso di beni pignorati è compreso tra un minimo di 300,00 €/mese ed un massimo di 600,00 €/mese.

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 38 pagine fino alla firma e dagli allegati, elencati a pag.2 dell'indice.

Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Carlentini, li 15-05-2018

L'Esperto Estimatore
Ing. Francesco Grillo