

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALLA CAUSA CIVILE N. RUOLO
G.E. 262/2014.**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE:

PREMESSA

In data 07/06/2012, il _____, sede di Ragusa via E. Baldoni n° 23, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione _____ pro tempore, rappresentata e difesa dall' _____ produceva atto di decreto ingiuntivo, a carico della _____, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, ed ai Signori:

-

;

-

;

-

;

con successivo atto di precetto in data 08/05/2014, e atto di pignoramento immobiliare in data 18/06/2014, correttamente notificati alle parti debitrice, che nonostante le richieste di pagamento seguitavano ad essere inadempienti in merito, sulla base di un credito residuo insoluto di € 84.666,90 oltre interessi, spese e successive occorrenze.

Altresì chiedono di intervenire alla distribuzione del ricavato ed alla espropriazione in corso i soggetti di seguito indicati:

- in data 07/01/2013, il _____

_____, ed oggi trasferitasi in via _____

in persona del Legale Rappresentante _____ pro tempore, rappresentata e difesa da _____ produceva atto di ricorso per decreto ingiuntivo e successivo atto di pignoramento immobiliare in data 11/12/2014, sulla base di un credito residuo insoluto _____ spese e successive occorrenze;

- in data 16/04/1012

produceva atto di ricorso per decreto ingiuntivo, reso dal Tribunale di Catania il 30/04/2012, dichiarato esecutivo il 16/10/2012, sulla base di un credito residuo insoluto e successive occorrenze;
nei confronti della suddetta

Di seguito riportati i cespiti oggetto di esecuzione forzata immobiliare:

A) -

1)

2) -

3) -

- 1) - garage in Comiso, via F.lli Cervi n° 18, piano Terra, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13, Mappale 1674, Sub 2, Categoria C/6;
- 2) - appartamento in Comiso, via F.lli Cervi n° 18, piano Primo, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13, Mappale 1674, Sub 3, Categoria A/3;
- 3) - appartamento in Comiso, via F.lli Cervi n° 18, piano Secondo, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13, Mappale 1674, Sub 4, Categoria A/3;
- 4) - garage in Vittoria, c.da Miccichè n° SNC, piano Terra, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 109, Mappale 830, Sub 2, Categoria C/6;
- 5) - abitazione in Vittoria, c.da Miccichè n° SNC, piano Terra, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 109, Mappale 830, Sub 4, Categoria A/7;

C) -

1) -

D) -

1)

2) -

All'udienza del 02/04/2015 la S.V.III.ma

nominava me sottoscritto

Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa indicata in epigrafe, sottoponendomi, dopo il giuramento di rito, i quesiti afferenti ai seguenti accertamenti:

- a) identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicare i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati;
- b) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicare il regime patrimoniale ove coniugato, specificando, altresì eventuale comproprietà con altri soggetti;
- c) accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento;
- d) eventuale precisazione delle impossibilità di procedere ad un completo accertamento dei beni a causa della incompletezza di documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accertare se gli immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo a quantificare i relativi costi;
- f) accertare se su i beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicando gli estremi (eventuali formalità iscrizioni o trascrizioni da cancellare con decreto di trasferimento);
- g) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accertamento della conformità dei fabbricati alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo delle oblazioni e tutti gli oneri concessori (urbanizzazione e costruzione) anche in via approssimativa;
- i) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, indicando la tipologia dei beni (casa singola, appartamento, attività commerciale, terreno edificabile, coltivato etc.) la località in cui si trovano, i dati essenziali per consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli storici, artistici, alberghieri, diritti demaniali, inalienabilità, indivisibilità etc.);
- k) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita in corso d'asta giudiziaria, del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento e del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita;
- m) allegare idonea documentazione fotografica degli immobili ed acquisire le planimetrie catastali;
- n) accertare nel caso di bene indiviso la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita, precisare se il bene risulti

- divisibile ed eventualmente identificare le quote da scindere a favore della procedura ;
- o)** accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto ad I.V.A. (in caso positivo fornire i dati occorrenti per la relativa applicazione);
- p)** verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento abbia colpito le quote spettanti al debitore;
- q)** curare la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**);

Il tempo assegnatomi per il deposito della relazione peritale fu di 90 giorni, il cui inizio delle operazioni peritali venne subordinato al ricevimento dell'acconto da parte del creditore procedente (acconto ricevuto in data 16/04/2015), inoltre come da mandato fui autorizzato all'uso di mezzo proprio ed ove fosse strettamente necessario di un ausiliario. Acquisita presso gli uffici competenti, U.T.C. di Comiso, Vittoria e Ragusa, Agenzia del Territorio ed Ufficio dei Registri Immobiliari di Ragusa, la documentazione tecnica necessaria per un esaustivo espletamento dell'incarico ricevuto, con lettere raccomandate comunicavo alle parti che avrei effettuato un primo accesso ai luoghi per accertare la consistenza degli immobile pignorati, effettuando opportune misurazioni riportate su vari schizzi plani-volumetrici redatti in separati fogli, nonché acquisendo nel contempo una assortita documentazione fotografica, il cui riscontro si è rivelato, essenziale in sede di proiezioni estimative:

- il 24/04/2015 comunicai alle parti che, alle ore 9.00 del giorno 02 maggio 2015, avrei effettuato un primo accesso ai luoghi presso l'unità sita a Comiso in via F.lli Cervi n. 18-20, sopralluogo avvenuto come da I° verbale d'accesso, alla presenza degli esecutati.
- il 08/05/2015 comunicai alle parti che, alle ore 9.30 del giorno 14 maggio 2015, avrei effettuato un primo accesso ai luoghi presso l'unità sita a Vittoria in c.da Miccichè n. SNC, sopralluogo avvenuto come da II° verbale d'accesso, alla presenza
- il 19/05/2015 comunicai alle parti che, alle ore 15.00 del giorno 22 maggio 2015, avrei effettuato un primo accesso ai luoghi presso l'unità sita a Comiso in Via Canicarao n. SNC, sopralluogo avvenuto come da III° verbale d'accesso, alla presenza
- il 25/05/2015 comunicai alle parti che, alle ore 9.00 del giorno 29 maggio 2015, avrei effettuato un primo accesso ai luoghi presso l'unità sita a Comiso in C.da Mastrella n. 261, sopralluogo avvenuto come da IV° verbale d'accesso, alla presenza

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Dal riferimento della presente relazione di perizia ad un procedimento di esecuzione immobiliare, emerge che la valutazione dei cespiti sia da ricondurre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

I criteri di stima, variano in funzione delle caratteristiche del bene da valutare, ragion per cui gli stessi sono stati ricondotti, come meglio specificato nel seguito, all'unica tipologia di immobile, quella dei fabbricati e dei terreni, considerati dal caso in argomento.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stato adottato un procedimento basato sulla combinazione, previa media aritmetica, dei valori forniti da due distinti metodi estimativi: di tipo sintetico-diretto il primo, di tipo analitico-indiretto il secondo.

Più precisamente, ci si è riferiti ai due criteri valutativi che utilizzano come riscontri i parametri relativi al valore, rispettivamente, del mercato corrente e della capitalizzazione del reddito, in quanto, sono quelli che garantiscono la più attendibile congruenza ai fini di una successiva mediazione dei loro risultati parziali.

Per ragioni attinenti all'esigenza di una maggiore chiarezza espositiva, vengono nel seguito brevemente illustrati, i criteri che informano sia la stima del valore di mercato, sia la stima del valore di capitalizzazione, che saranno modificate, in sede di inviluppo finale, da opportuni coefficienti correttivi, volti ad introdurre nella valutazione tutte quelle variabili dipendenti dalle intrinseche peculiarità di un dato fabbricato, quali, ad esempio, la sua posizione rispetto al centro, il grado di vetustà, l'esposizione, il livello di infrastrutturazione del contesto urbanistico, ecc..

- **Stima in base al valore del mercato corrente**

Valutazione che viene condotta con il criterio della comparazione deduttiva, ossia operando la media statistica di un sufficiente numero di prezzi desunti, attraverso un'indagine diretta, da operazioni di compravendita registrate dal mercato corrente di fabbricati assimilabili a quello da stimare, sulla base, naturalmente, di un idoneo parametro di riferimento (da utilizzare come unità di misura), quale, ad esempio, la superficie utile (mq), la cubatura urbanistica, (mc) o il numero dei vani abitabili (n).

- **Stima in base al valore della capitalizzazione del reddito**

Procedimento estimativo che segue un criterio di tipo analitico, mettendo in relazione il valore di un fabbricato con il suo rendimento netto. In termini più specifici, introducendo un opportuno parametro, definito **saggio di capitalizzazione**, è possibile determinare il valore istantaneo (capitale) di un immobile in funzione del reddito netto R_n (con $R_n = R_l - S$, ossia reddito lordo al netto delle spese di gestione e manutenzione) che esso può produrre nell'unità di tempo (generalmente un anno). Fra le varie metodologie di calcolo proposte dall'estimo, una delle più attendibili, per la congruenza dei suoi risultati con le fluttuazioni del mercato, è indubbiamente quella che lega il saggio di capitalizzazione alla variazione di due fattori economici fondamentali, quali l'inflazione (**I**) ed il tasso nominale dei Titoli di Stato (**Tn**).

Nel caso degli immobili urbani tale relazione viene espressa dalla formula:

$$\text{saggio di capitalizzazione (r)} = \frac{1 + T_n}{1 + I} - (1 - I)$$

quindi, assumendo un tasso di inflazione ed un tasso nominale B.P.T. rispettivamente pari al 1.1% e 0.5%, dall'espressione suindicata si ricava:

$$r = 0.5\%$$

Ovvero, in termini analitici, ponendo:

- $V'm$ = valore dell'unità da stimare;
- R_l = reddito lordo annuo ritraibile dal fabbricato, ossia il canone di affitto che ad esso può essere applicato in un libero regime di locazione;
- S = spese;
- r = tasso di capitalizzazione.

Si avrà:

$$V'm = (RL - S)/r \quad (1)$$

- **Stima finale dell'unità immobiliare**

Detti $V'm$ e $V''m$ i valori stimati, rispettivamente, sulla base del mercato corrente e sulla base della capitalizzazione del reddito, la valutazione dell'immobile discenderà dalla loro media aritmetica, ossia:

$$Vm = V'm + V''m/2 \quad (2)$$

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Nota preliminare. Da una prima analisi dei cespiti pignorati, si evince che sono essenzialmente quattro i 'blocchi' a cui riferire i calcoli estimativi, ossia:

- A. il fabbricato sito a Comiso in via F.lli Cervi n° 18-20;
- B. i fabbricati siti a Vittoria in c.da Miccichè n° SNC;

Avendo preso atto, delle cartografie in scala 1:10000 allegate al P.R.G. di Comiso e Vittoria, che detti immobili ricadono in **Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) distinte**, il sottoscritto relatore ritiene opportuno precisare le specifiche urbanistiche secondo l'abaco sintetico di seguito riportato:

TAB. 1 – PARAMETRI URBANISTICI			
TOPONOMASTICA	Z.T.O.	SPECIFICHE P.R.G. E POSI RISPETTO AL CENTRO URBANO	INDICE
Via f.lli Cervi n° 18-20	B1	Aree Urbane Sature della Città Consolidata (SEMI PER.)	5 mc/mq
C.da Miccichè n° SNC	E1	Aree Agricola (PERIFERIA)	0.03 mc/mq

Tenendo conto dei parametri riportati nella superiore **TAB. 1**, la presente relazione, seguendo il riferimento di **ogni cespite pignorato**, è stata articolata secondo i **quesiti** elencati in premessa, al fine di sintetizzarne dopo, in sede di conclusioni, i risultati emersi puntualmente.

A – Edificio Plurifamiliare in Comiso, via F.lli Cervi n° 18-20, (PT – P1 – P2)

a) *identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicare i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati.*

Piano Terra

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Zona Censita	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	1674	2	1	C/6	2	85,00 m ²	€ 158,04

Piano Primo

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Zona Censita	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	1674	3	1	A/3	3	6 vani	€ 356,36

Piano Secondo

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Zona Censita	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
13	1674	4	1	A/3	3	5,5 vani	€ 326,66

Dal sopralluogo sono stati accertati i seguenti confini: **Sud-Ovest** fronte su via F.lli Cervi, **Nord-Est** fronte sul retro confinante con altra ditta identificata con la P.Ila **39**, **Sud-Est** confinante con altra ditta identificata con la P.Ila **466**, **Nord-Ovest** confinante con altra ditta identificata con la P.Ila **35**, stessa ditta (unità sovrastanti).

I dati sopra esposti, così come verificati in sede di sopralluogo, **non risultano conformi** con quelli emergenti dai certificati, infatti, dal rilievo si evince che:

- il piano terra (Sub 2) è stato frazionato in num. 2 unità immobiliari (Garage/Ufficio), mentre dalle planimetrie catastali e da Giusto nulla Osta n° 393/68 (Tav.1-2) risulta essere un unico vano + ripostiglio, inoltre in corrispondenza del vano ripostiglio è stato realizzato un piano ammezzato sfruttando e dividendo l'altezza utile di 4.00 mt. (Tav.2)
- il piano primo (Sub 3) ha subito lievi modifiche interne, relative all'ampliamento del cucinino con restringimento del cavedio, in difformità alle planimetrie catastali ed al Nulla Osta sopra citato, facendo registrare un conseguenziale aumento di cubatura. (Tav.1-2)
- il piano secondo, (Sub 4, sopraelevazione abusiva), non risulta conforme alle planimetrie catastali, avendo subito modifiche interne più consistenti, relative alla redistribuzione dell'ingresso ed alla fusione del soggiorno con la cucina-pranzo. (Tav.2)
- il piano terzo, (sopraelevazione abusiva), censito come lastrico solare anch'esso difforme, avendo realizzato un vano tecnico dal prolungamento del vano scala ed un vano deposito in struttura precaria. (Tav.2)

Da quanto esposto sopra si deduce che l'intero immobile non risulta conforme tra lo stato di fatto e i certificati in atti.

b) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicare il regime patrimoniale ove coniugato, specificando, altresì eventuale comproprietà con altri soggetti.

L'immobile risulta essere di proprietà:

- per diritti e oneri reali pari a 6/9, soggetto non debitore
- per diritti e oneri reali pari a 1/9, coniugato
(soggetto non debitore)

Annotazioni

- ☐ con atto in data 01/10/2003 a rogito del Notaio nel distretto
gli sposi hanno scelto il regime della separazione patrimoniale dei beni ai sensi della Legge 19/05/1975 n° 151;
- ☐ come dichiarato , i coniugi sono in fase di separazione consensuale;
- del per diritti e oneri reali pari a 1/9, coniugato
(soggetto non debitore)

Annotazioni

- ☐ con atto in data 05/08/2014 a rogito del
gli sposi hanno scelto il regime della separazione patrimoniale dei beni ai sensi degli articoli n° 215 e seguenti del c.c.;
- per diritti e oneri reali pari a 1/9, coniugato
(soggetto non debitore)

Annotazioni

- ☐ con atto in data 05/02/2013 a rogito del
gli sposi hanno scelto il regime della separazione patrimoniale dei beni;
- ☐ con provvedimento del Tribunale di ragusa in data 16/10/2014 n° 297/2014, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

c) accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

Secondo quanto fornito dalla documentazione agli atti e confermato dalle Visure Storiche dell'Immobile e dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari di Ragusa, al fine di verificare, per il ventennio anteriore al pignoramento, la continuità delle trascrizioni contro relative al cespite in argomento, si evince che la proprietà deriva da Denuncia per causa di morte del 22/02/1997 n° 6017.1 /1997, in atti dal 17/09/2002 Protocollo n° 144416, Registrazione U.R. di Vittoria Volume 211 n° 773 del 21/11/1997 (Atto di Successione).

d) eventuale precisazione delle impossibilità di procedere ad un completo accertamento dei beni a causa della incompletezza di documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

La documentazione acquisita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, dei Registri Immobiliari, dell'U.T.C. del comune di Comiso e gli atti presenti nel fascicolo, hanno permesso di procedere agli accertamenti dovuti.

e) accertare se gli immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo a quantificare i relativi costi.

L'immobile risulta regolarmente accatastato, ma da quanto esposto al quesito **a)** sotto il profilo catastale, il piano terra del fabbricato dovrà essere diviso, in num. **2 unità**, il piano primo e secondo richiedono la variazione delle planimetrie, mentre il piano terzo dovrà essere censito al centro meccanografico del N.C.E.U., in sintesi si prevede la redazione di pratiche *Docfa* per l'intero immobile, soppressione dei subalterni esistenti e nuova costituzione.

L'onorario comprensivo di spese si ritiene essere pari a **€ 1.750,00** oltre Cassa e Iva.

f) accertare se su i beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicando gli estremi (eventuali formalità iscrizioni o trascrizioni da cancellare con decreto di trasferimento).

Dagli atti visionati risulta una **Relazione di Visura Ipotecaria** (ex art. 567 C.P.C.) redatta dal
iscritto nel
collegio Notarile dei Distretti di Ragusa e Modica, in cui si certifica che al 7 agosto 2014 le
formalità gravanti sulla P.Ila 1674 – Foglio 13 – Sub 2-3-4, risultavano:

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 luglio 2012 ai nn. 11197/1508, per un importo di € 500.000,00 (sorte capitale di € 411.341,00) a favore
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 14 dicembre 2012 ai nn. 18745/2695, per un importo di € 320.000,00 (sorte capitale di € 278.569,96) a favore
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09 gennaio 2013 ai nn. 278/32, per un importo di € 35.000,00 (sorte capitale di € 28.461,85) a favore di
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 30 gennaio 2013 ai nn. 1416/184, per un importo di € 85.000,00 (sorte capitale di € 69.011,00) a favore di
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 maggio 2013 ai nn. 7352/1192, per un importo di € 70.858,00 (sorte capitale di € 35.429,00) a favore

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 7 agosto 2013 ai nn. 11188/1775, per un importo di € 38.000,00 (sorte capitale di € 37.500,00) a favore di
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 7 agosto 2014 ai nn. 10869/7037, a favore di

Il sottoscritto C.T.U ha provveduto, attraverso una nuova Ispezione Ordinaria, al fine di verificare la presenza o meno di ulteriori **"formalità contro"** nel periodo successivo al pignoramento, constatando che alla data del 17 aprile 2015 non sono emerse ulteriori note per gli esecutati.

Le suddette formalità (iscrizioni, trascrizioni) sono da cancellare con il decreto di trasferimento.

g) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 45/2015, Registro Generale n° 0476 rilasciato in data 06 maggio 2015 si riscontrano delle incongruenze sulla esatta posizione e destinazione Urbanistica del sito, quindi il sottoscritto scrivente facendo riferimento al quesito a), produce di seguito ulteriore documentazione attestante la reale Posizione e Destinazione d'Uso, in quanto avendo appurato che il Tipo Mappale non risultava coincidente con la reale posizione dell'u.i., segnala all'Agenzia del Territorio di Ragusa tramite istanza di Rettifica Terreni, Protocollo n° RG0053516 del 15/05/2015, Cod. 1959, di effettuare la variazione sopra indicata.

In data 21 maggio 2015 il sottoscritto, richiede un nuovo estratto di mappa relativo alla particella in argomento, constatando l'avvenuta variazione e quindi il giusto inserimento in mappa, altresì richiedo all'U.T.C del comune di Comiso il sotto elencato C.D.U..

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 57/2015, Registro Generale n° 0649 rilasciato in data 28 maggio 2015 si

CERTIFICA

che l'appezzamento di terreno, sito nell'Agro di Comiso lungo la Via F.lli Cervi distinto in Catasto al Foglio 13, Particella 1674, risulta così ricadere nel P.R.G. approvato con D. Dir. n° 667/DRU del 04/12/2001:

- ✓ la P.lla 1674, risulta ricadere in Zona Territoriale Omogenea B1 (*Aree Urbane Sature della Città Consolidata*);

Si specifica inoltre, che la suddetta particella risulta ricadere in *Aree soggette a particolari prescrizioni di tutela e salvaguardia e fasce di rispetto, specificatamente:*

- ✓ risulta interessata da *Vincolo Aeropotuale* (Legge 04/02/1963 n° 58).

Altresì con D.C. n° 17 del 15/04/2014 è stata adottata la Rielaborazione del P.R.G. Vigente, per la quale l'appezzamento di terreno risulta così ricadere:

- ✓ la P.lla 1674, risulta ricadere in parte in Zone B (*Ambiti Urbani Residenziali Totalmente o Parzialmente Edificate Diverse dalle Z.T.O. "A"*); Sotto Zona B1 (*la Città Consolidata*).

Si certifica inoltre, che la suddetta Particella **non risulta** ricadere negli elenchi provvisori dei proprietari dei suoli percorsi dal fuoco, di cui alla L. 353/2000 (aggiornati alle Determinazioni Dirigenziali n° 59/14 del 29/11/2007, n° 02/14 del 19/02/2009, n° 25/V del 08/02/2010, Delibere Giunta Municipale n° 40 del 29/02/2012, n° 7 del 21/02/2013 e n° 15 del 31/01/2014). (All. 02.1)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 41 – Zona «B1»: Aree Urbane Sature della Città Consolidata

Comprende le aree edificate di formazione novecentesca e recente con forti rimaneggiamenti, con isolati di forma prevalentemente rettangolare di impianto pressoché regolare, definiti prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera anche a doppio fronte con presenza di edilizia con caratteri e tipologia eterogenea.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- indice fondiario massimo $I_f = 5 \text{ mc/mq}$
ai sensi e per effetto dell'art. 7 del D.M. 1444/68, ultimo comma, punto 1);
- altezza massima $H_m = 11 \text{ ml}$.

Ai sensi dell'art. 39 della Lr n. 19/72, per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadri 120, la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di 11 ml, per lotti di terreni aventi una superficie superiore a metri quadri 120 e non superiore a metri quadri 200 il volume consentito è di 1000 mc, ferma restando l'altezza massima di 11 ml.

Il PRG si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Ln 457/78, per la formazione dei Piani per il Recupero di cui all'art. 28 della medesima legge sono estese all'intera Zona B2.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

h) accertamento della conformità dei fabbricati alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo delle oblazioni e tutti gli oneri concessori (urbanizzazione e costruzione) anche in via approssimativa.

Con Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili num. 393 del 19 luglio 1968 rilasciato dal Comune di Comiso, l'u.i. risulta essere regolarmente concessa solo per i primi due piani fuori terra, infatti, dal raffronto fra la documentazione grafica a corredo del sopra menzionato progetto (a firma) e le risultanze del rilievo hanno riportato sensibili discordanze relative all'assetto planimetrico ed all'aumento di cubatura, ragion per cui lo scrivente ha dedotto che l'u.i. in argomento risulta non conforme alla vigente normativa urbanistico-edilizia, prevedendo opere di demolizione per una corretta regolarizzazione come di seguito riportato:

1) PIANO TERRA (Uffici)

Tipologia dell'abuso 3) (opere di ristrutturazione edilizia, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d), DPR 6 giugno 2001 n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio).

Misura dell'oblazione (35.35 mq x € 80,00)	→ € 2.828,00
Interessi legali su € 2.828,00 (calcolati dal 01/04/2004 al 31/12/2020)	→ € 760,00

Misura Oneri di concessione (35.35 mq x € 27,00)	→ € 954,00
Sansione amministrativa pari a 1/3 di € 954,00	→ € 318,00
Demolizione vano archivio e smaltimento a discarica	→ € 800,00
Totale	€ 5.660,00

2) **PIANO TERRA (Garage)**

Tipologia dell'abuso 6) (opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera b), DPR 6 giugno 2001 n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume).

Misura dell'oblazione (forfettaria)	→ € 516,00
Interessi legali su € 516,00 (calcolati dal 01/04/2004 al 31/12/2020)	→ € 138,00
Totale	€ 654,00

3) **PIANO AMMEZZATO**

Tipologia dell'abuso 1) (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

Misura dell'oblazione (8.40 mq x € 100,00) x 0.60	→ € 504,00
Interessi legali su € 504,00 (calcolati dal 01/04/2004 al 31/12/2020)	→ € 135,00
Misura Oneri di concessione (8.40 mq x € 55,00)	→ € 462,00
Sansione amministrativa pari a 1/3 di € 462,00	→ € 154,00
Totale	€ 1.255,00

4) **PIANO PRIMO (Abitazione)**

Tipologia dell'abuso 1) (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

Misura dell'oblazione (2.00 mq x € 100,00)	→ € 200,00
Interessi legali su € 200,00 (calcolati dal 01/04/2004 al 31/12/2020)	→ € 54,00
Misura Oneri di concessione (2.00 mq x € 55,00)	→ € 110,00
Sansione amministrativa pari a 1/3 di € 110,00	→ € 36,00
Totale	€ 400,00

5) **PIANO SECONDO (Abitazione)**

Tipologia dell'abuso 1) (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

Misura dell'oblazione (89.30 mq + snr 7.44) x € 100,00	→ € 9.674,00
Interessi legali su € 9.674,00 (calcolati dal 01/04/2004 al 31/12/2020)	→ € 2.600,00
Misura Oneri di concessione (96.74 mq x € 55,00)	→ € 5.320,00
Sansione amministrativa pari a 1/3 di € 5.320,00	→ € 1.773,00
Totale	€ 19.367,00

6) PIANO TERZO

Costi previsti per opere di demolizione deposito:

Misura dell'oblazione snr 58.44 x € 100,00	→ € 5.844,00
Interessi legali su € 5.844,00 (calcolati dal 01/04/2004 al 31/12/2020)	→ € 1.570,00
Misura Oneri di concessione (58.44 mq x € 55,00)	→ € 3.215,00
Sansione amministrativa pari a 1/3 di € 3.215,00	→ € 1.071,00
Demolizione e smaltimento a discarica (vano deposito e vano ripostiglio)	→ € 1.200,00
Totale	€ 12.900,00

7) PRATICA DI CONSEGNA IN SANATORIA

Redazione fascicolo tecnico da presentare al comune di competenza	→ € 2.500,00
Spese per diritti di segreteria, bolli, varie ed eventuali	→ € 800,00
Redazione pratica <i>Docfa</i>	→ € 1.500,00
Spese <i>Docfa</i>	→ € 250,00
Totale	€ 4.950,00

Totale punti: 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) →	€ 45.126,00
---	--------------------

I costi ammontano ad € 41.126,00 per spese, oblazioni e oneri concessori, per quanto concerne l'onorario ad €. 4.000,00 oltre Iva e cassa.

i) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

L'immobile a piano terra (Sub 2) come già descritto è suddiviso in due unità, autorimessa e uffici, quest'ultimo utilizzato come sede

il piano primo (Sub 3) è occupato

, mentre il piano secondo

(Sub 4) è occupato

come stabilito dal giudice durante il provvedimento di separazione consensuale fra i coniugi, inoltre, per i suddetti immobili non risultano contratti d'affitto registrati all'Agenzia delle Entrate.

j) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, indicando la tipologia dei beni (casa singola, appartamento, attività commerciale, terreno edificabile, coltivato etc.) la località in cui si trovano, i dati essenziali per consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli storici, artistici, alberghieri, diritti demaniali, inalienabilità, indivisibilità etc.).

L'immobile insiste su una zona semiperiferica urbanizzata del comune di Comiso (RG), in via F.lli Cervi 18-20, con presenza di infrastrutture e servizi. Trattasi di un edificio residenziale multipiano realizzato tra il 1968 data del rilascio del Nulla Osta ed ultimato presumibilmente nel 1972 come dichiarato dai proprietari, la struttura risulta essere in c.a. e muratura portante con tamponature in blocchi di tufo, solai in latero-cemento gettati in opera, tramezzature interne in laterizio forato,

ricadente su un lotto di mq. 146.50, con superficie complessiva edificata di mq. 119.45. Nel dettaglio, oltre al piano terra, destinato ad autorimessa e uffici, si sviluppa su ulteriori due livelli più terrazzo con un impianto compositivo che si articola secondo quanto specificato di seguito:

Piano Terra

Autorimessa (s.u. = 46.00 mq, H = 4.10 mt) con accesso diretto da via F.lli Cervi n° 20 e comunicante con il vano scala, da sopralluogo risulta allo stato rustico, con impianti elettrici, idrici e fognari esterni, accesso carrabile realizzato in legno riconducibile ai primi anni '70.

(Tav. 2A, da foto 17 a 19)

Uffici (s.u. = 35.40 mq, H = 3.95 mt) con accesso dal vano scala comune (s.u. = 17.40 mq) su via F.lli Cervi n° 18, da sopralluogo quest'ultimo (Sub 1, bene comune non censibile) presenta caratteristiche di finitura nella media, con pavimentazione zoccolatura e rivestimento in travertino lucidato, ringhiera in alluminio scatolare color giallo oro, tutto riconducibile al periodo di realizzazione dell'immobile, fatta eccezione per il portone d'ingresso realizzato in alluminio scatolare satinato a taglio termico e vetro opalino antisfondamento di recente fattura. (Tav. 2A, foto 6-7)

Per quanto concerne la zona uffici prospiciente sulla veranda retrostante (Tav. 3, foto 4-5), composta da numero 2 vani + archivio e WC, si presenta con un buon grado di finitura in ogni sua parte, infissi interni in alluminio scatolare e vetro opalino, infissi esterni stessa tipologia di quelli interni fatta eccezione per il taglio termico ed il vetro antisfondamento, WC completo in ogni sua parte con piastrelle in ceramica, pavimentazione in gres effetto pietra, controsoffittatura ispezionabile con struttura metallica e pannelli leggeri, impianto di riscaldamento e raffrescamento con climatizzatori, per quanto concerne gli impianti tecnologici (idrico-elettrico e fognario), sono tutti canalizzati sottotraccia e regolarmente allacciati alle rispettive condotte municipali. (Tav. 2A, da foto 8 a 15)

Il sottoscritto ritiene opportuno precisare che il vano archivio in fase di Concessione in Sanatoria sarà demolito per aumentare e rendere idonea la superficie utile dell'autorimessa, tale da rispettare i parametri urbanistico-edilizi di 1/20.

Piano Ammezzato

Deposito (s.u. = 8.40 mq, H = 1.60 mt), con accesso dal vano scala e più precisamente dal primo pianerottolo, presenta rifiniture medie riconducibili sempre alla data di edificabilità, con pavimentazione in ceramica e porta d'accesso in legno tamburato. (Tav. 2A, foto 16)

Piano Primo

Appartamento (s.u. = 92.20 mq, H = 3.05 mt) composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinino, ripostiglio, WC e numero 2 camere da letto, presenta un grado di finitura riconducibile ai primi anni '70, salvo per alcune lievi opere di ristrutturazione relative alla pavimentazione del soggiorno e della zona cucina-pranzo. Nel dettaglio l'unità abitativa presenta pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti fatta eccezione per l'ingresso e la camera da letto matrimoniale dove è stato utilizzato del marmo levigato, gli infissi interni sono realizzati in legno con bugnato superiore ed inferiore, doppi infissi realizzati in legno nella parte interna, in alluminio scatolare color giallo oro con vetro da 3/4 mm nella parte esterna con avvolgibili in legno, il WC presenta un rivestimento in ceramica smaltata (anni '70), in fine il cavedio è stato adibito a lavanderia anch'esso con finiture in ceramica, per quanto concerne gli impianti tecnologici non è stata riscontrata presenza di riscaldamento e/o raffrescamento,

l'impianto elettrico si ritiene riconducibile sempre al periodo di edificazione come anche l'impianto idrico e fognario, tutti canalizzati sotto traccia e regolarmente allacciati alle condotte municipali. (Tav. 2B)

Piano Secondo

Appartamento (s.u. = 89.30 mq, H = 3.05 mt) composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucinino, disimpegno, WC, ripostiglio, camera matrimoniale con annessa cabina armadi e camera doppia. L'unità abitativa risulta ristrutturata nei primi anni del 2000, infatti dal sopralluogo presenta un buon grado di finitura, pavimentazione in gres effetto pietra, rivestimento in pietra naturale in una delle pareti del soggiorno-pranzo, rivestimento con piastrelle di gres bianco nella zona cucina, rivestimento con piastrelle di gres effetto wengè nella zona WC, controsoffittatura nell'ingresso con faretti incassati, infissi interni in legno tamburato essenza wengè, infissi esterni nella zona giorno in alluminio a taglio termico con vetro camera, mentre negli altri ambienti stessa tipologia con in più la presenza del doppio infisso esterno con lamelle regolabili, per quanto concerne gli impianti tecnologici è stata riscontrata la presenza di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia autonoma regolarmente allacciata al metanodotto comunale, mentre l'impianto di raffrescamento è realizzato con climatizzatori, l'impianto elettrico come anche l'impianto idrico e fognario sono riconducibili al periodo della ristrutturazione, tutti canalizzati sotto traccia e regolarmente allacciati alle condotte municipali. (Tav. 2C)

Piano Terzo

Ripostiglio (s.u. = 7.75 mq, Hmedia = 2.40 mt) e locale deposito (s.u. = 19.00 mq, Hmedia = 2.15 mt), il primo idoneamente rifinito con porta d'accesso in alluminio, copertura inclinata con travi in legno e pannelli coibentati (sandwich) sp. 5 cm, pavimentazione in ceramica, impianto elettrico sotto traccia (Tav. 2D, foto 10-11). Il secondo realizzato con struttura portante in alluminio scatolare anodizzato e rivestimenti verticali ed orizzontali con pannelli sandwich coibentati sp. 5 cm, infissi in alluminio scatolare a taglio termico e vetro camera, pavimentazione con moquette, mentre l'impianto elettrico risulta canalizzato con tracce esterne (Tav. 2D, foto 12-13).

Altresì si ritiene opportuno precisare che il vano deposito ed il vano ripostiglio in fase di Concessione in Sanatoria saranno demoliti per ridurre la volumetria totale.

- k) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita in corso d'asta giudiziaria, del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento e del costo dell'eventuale sanatoria.**

Valutazione Blocco "A"

Con il riscontro delle superiori note illustrative ed il supporto fotografico, la stima dell'immobile è stata condotta applicando i criteri già esposti in premessa, in quanto cespite capace di produrre reddito capitalizzabile, attribuendo, invece, all'autorimessa un valore desunto di mercato corrente degli immobili allo stato rustico.

Piano Terra

- Autorimessa

Tenendo conto che trattasi di una pertinenza comune (allo stato rustico) a servizio dell'immobile, si è applicato come parametro la superficie netta abitabile $S_r = € 800,00/mq$ (parametro adottato per le abitazioni), ritenuti attendibili per le unità abitabili, per poi introdurre un coefficiente riduttivo che lo riconduca alla sua caratteristica intrinseca, ovvero uno stato di fatto ancora da completare.

In tal senso, essendo stata rilevata una superficie pavimento di 55,00 mq, ne discenderà un valore ipotetico V^*m pari a € 44.000,00.

Coefficienti correttivi:

- grado di vetustà – $C_v = 0.9$
- grado di finiture – $C_f = 0.5$
- assetto distributivo e funzionale – $C_d = 1$
- appetibilità della zona – $C_a = 1.05$

Correggendo il valore teorico V^*m con i suindicati coefficienti, si otterrà, infine, il valore finale stimato dell'unità immobiliare:

$$V_m = V^*m \cdot C_v \cdot C_f \cdot C_d \cdot C_a$$

$$V_m = 44.000,00 \cdot 0.9 \cdot 0.5 \cdot 1 \cdot 1.05 = \underline{\underline{€ 20.790,00}}$$

- Uffici

Metodo sintetico. Adottando come parametro la superficie netta abitabile S_r , dal mercato corrente dei fabbricati di tipo simile è stato acquisito, con un sufficiente attendibilità, un prezzo unitario pari ad € 900,00/mq, considerando il bu

Quindi, essendo stata rilevata una superficie pavimento di 35.35 mq, ne deriverà un valore:

$$V^*m \text{ pari a } € 31.815,00$$

Metodo analitico. Avendo assunto, dal libero mercato delle locazioni relative ad immobili per uffici, un canone di affitto mensile pari a € 4,20 per ogni metro quadrato di superficie lorda, il reddito lordo annuo per l'unità in esame sarà di:

$$RL = 4,20 \times 35.35 \times 12 = € 1.781,64$$

Considerando ulteriori parametri relativi all'incidenza delle spese, calcolata intorno al 5% e un tasso nominale di capitalizzazione $r = 0.5\%$, applicheremo la seguente formula:

$$V''m = (RL - S)/r$$

$$V''m = (1.781,64 - 5\%)/0.05 = € 33.851,00$$

Effettuando la media aritmetica fra i valori determinati con il suesposto doppio metodo sintetico-analitico, otterremo il seguente Valore teorico dell'u.i.:

$$V^*m = (V'm + V''m)/2 = € 32.833,00$$

Al fine di ricondurre i valori sopra esposti alle reali connotazioni presentate nel suo stato di fatto da un edificio non nuovo che, pur ricadendo in una zona semiperiferica con buona appetibilità, tuttavia, presenta un modesto grado di finiture, si ritiene opportuno introdurre i seguenti

Coefficienti correttivi:

- grado di vetustà – $C_v = 0.9$
- grado di finiture – $C_f = 1.05$
- assetto distributivo e funzionale – $C_d = 1$

- appetibilità della zona – Ca = 1.05

Correggendo il valore teorico V^*m con i suindicati coefficienti, si otterrà, infine, il valore stimato dell'unità immobiliare:

$$Vm = V^*m \cdot Cv \cdot Cf \cdot Cd \cdot Ca$$

$$Vm = 32.833,00 \cdot 0.9 \cdot 1.05 \cdot 1 \cdot 1.05 = \underline{\underline{\text{€ } 32.578,00}}$$

Piano Primo

- Appartamento

Metodo sintetico. Adottando come parametro la superficie netta abitabile S_r , dal mercato corrente delle abitazioni di tipo medio è stato acquisito, con un sufficiente attendibilità, un prezzo unitario pari a: € 800,00/mq

Quindi, essendo stata rilevata una superficie pavimento di 92.20 mq, ne deriverà un valore:

$$V'm \text{ pari a } \text{€ } 73.760,00$$

Metodo analitico. Avendo assunto, dal libero mercato delle locazioni relative ad immobili per uso abitativo, un canone di affitto mensile pari a € 2,60 per ogni metro quadrato di superficie lorda, il reddito lordo annuo per l'unità in esame sarà:

$$RL = 2,60 \times 92.20 \times 12 = \text{€ } 2.876,64$$

Considerando ulteriori parametri relativi all'incidenza delle spese, calcolata intorno al 5% e un tasso nominale di capitalizzazione $r = 0.5\%$, applicheremo la seguente formula:

$$V''m = (RL - S)/r$$

$$V''m = (2.876,64 - 5\%)/0.05 = \text{€ } 54.656,00$$

Operando la media aritmetica fra i valori determinati con il suesposto doppio metodo sintetico-analitico, avremo un **Valore teorico dell'u.i.:**

$$V^*m = (V'm + V''m)/2 = \text{€ } 64.208,00$$

Al fine di ricondurre i valori sopra esposti alle reali connotazioni presentate nel suo stato di fatto da un edificio non nuovo che, pur ricadendo in una zona semiperiferica con buona appetibilità, tuttavia, presenta un mediocre grado di finiture, si ritiene opportuno introdurre i seguenti

Coefficienti correttivi:

- grado di vetustà – $C_v = 0.9$
- grado di finiture – $C_f = 0,85$
- assetto distributivo e funzionale – $C_d = 0,95$
- appetibilità della zona – $C_a = 1.05$

Correggendo il valore teorico V^*m con i suindicati coefficienti, si otterrà, infine, il valore stimato dell'unità immobiliare:

$$Vm = V^*m \cdot Cv \cdot Cf \cdot Cd \cdot Ca$$

$$Vm = 64.208,00 \cdot 0.9 \cdot 0,85 \cdot 0.95 \cdot 1.05 = \underline{\underline{\text{€ } 48.996,00}}$$

Piano Secondo

- Appartamento

Metodo sintetico. Adottando come parametro la superficie netta abitabile S_r , dal mercato corrente delle abitazioni di tipo medio è stato acquisito, con sufficiente attendibilità, un prezzo unitario pari a: € 800,00/mq

Quindi, essendo stata rilevata una superficie pavimento di 89.30 mq, ne deriverà un valore:

V'm pari a € 71.440,00

Metodo analitico. Avendo assunto, dal libero mercato delle locazioni relative ad immobili per uso abitativo, un canone di affitto mensile pari a € 2,60 per ogni metro quadrato di superficie lorda, il reddito lordo annuo per l'unità in esame sarà:

$$RL = 2.60 \times 89.30 \times 12 = € 2.786,16$$

Considerando ulteriori parametri relativi all'incidenza delle spese, calcolata intorno al 5% e un tasso nominale di capitalizzazione $r = 0.5\%$, applicheremo la seguente formula:

$$V''m = (RL - S)/r$$

$$V''m = (2.786,16 - 5\%)/0.05 = € 52.937,00$$

Operando la media aritmetica fra i valori determinati con il suesposto doppio metodo sintetico-analitico, avremo un **Valore teorico dell'u.i.:**

$$V^*m = (V'm + V''m)/2 = € 62.189,00$$

Al fine di ricondurre i valori sopra esposti alle reali connotazioni presentate nel suo stato di fatto da un edificio non nuovo che, pur ricadendo in una zona semiperiferica con buona appetibilità, tuttavia, presenta un buon grado di finiture, si ritiene opportuno introdurre i seguenti **Coefficienti correttivi:**

- grado di vetustà – $C_v = 0.9$
- grado di finiture – $C_f = 1.15$
- assetto distributivo e funzionale – $C_d = 1.1$
- appetibilità della zona – $C_a = 1.05$

Correggendo il valore teorico V^*m con i suindicati coefficienti, si otterrà, infine, il valore stimato dell'unità immobiliare:

$$Vm = V^*m \cdot C_v \cdot C_f \cdot C_d \cdot C_a$$

$$Vm = 62.189,00 \cdot 0.9 \cdot 1.15 \cdot 1.1 \cdot 1.05 = € 74.342,00$$

Stima Snr

Tenendo conto che trattasi di pertinenze comuni a servizio dell'immobile, si è applicando come parametro la superficie netta abitabile $S_r = € 800,00/mq$ (parametro adottato per le abitazioni), ritenuti attendibili per le unità abitabili, per poi introdurre coefficienti riduttivi che ci riconduranno alle reali caratteristiche intrinseche.

In tal senso, essendo state rilevate le seguenti superfici:

- Terrazza 91.80 mq;
- Balconi (6.20 mq x 6) = 37.20 mq;
- Deposito 8.40 mq;
- Verde Esterno 24.00 mq;

Rilevata una superficie totale di 161.40 mq, ne deriverà un valore ipotetico:

$$V^*m \text{ pari a } € 129.120,00$$

Coefficienti correttivi:

- grado di vetustà – $C_v = 0.9$
- appetibilità della zona – $C_a = 1$

Correggendo il valore teorico V^*m con i suindicati coefficienti, si otterrà, il valore finale stimato:

$$Vm = (V^*m \cdot C_a) \cdot 0.3$$

$$Vm = (129.120,00 \cdot 0.9 \cdot 1) \cdot 0.3 = € 34.862,00$$

Valore Totale Stimato (€ 20.790 + 32.578 + 48.996 + 74.342 + 34.862)	€ 211.568,00
---	---------------------

Al totale sopra indicato verranno desunti i costi indicati al quesito **h)** come di seguito riportato:

(€ 211.568,00 – € 45.126,00)	€ 166.442,00
------------------------------	---------------------

Valore di vendita in fase d'Asta = € 166.442,00

(diconsi **euro centossessantaseimilaquattrocentoquarantadue/00**)

l) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita.

Premesso che da Nulla Osta n° 393/68 rilasciato dal comune di Comiso a condizione di osservare le seguenti prescrizioni:

- che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici,
- per eventuale occupazione di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale, – le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle Imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure gli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, - questa lanterna deve essere collocata in modo di avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata;
- a cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- l'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e dagli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicati ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

A parere di questo C.T.U. la vendita per lotto unico comporterebbe un notevole allungamento dei tempi ed uno svilimento evidente del prezzo d'acquisto. Il piano di vendita, a fronte di quanto detto nei punti precedenti, dovrebbe basarsi, sulla vendita delle singole unità immobiliari riferite ad ogni subalterno, fatta eccezione per il subalterno 2 (autorimessa a P.T.) trattandosi di pertinenza comune relativa alle unità abitative.

La superficie attuale destinata ad autorimessa è pari a 46.00 mq, che verrà ampliata a 55.00 mq in fase di sanatoria, tale superficie sarà di pertinenza del piano primo e secondo nella misura di 1/2 pari a 25.00 mq cad.1.

La superficie pertinenziale esterna adibita a verde P.T. pari a 24.00 mq, rimarrebbe ad uso specifico degli uffici.

Altresì tutte le pertinenze accessori, quali terrazzo P.3 e deposito al P. Ammezzato rimarrebbero ad uso comune allo stesso modo di tutte le parti comuni censibili e non.

m) allegare idonea documentazione fotografica degli immobili ed acquisire le planimetrie catastali.

Si allega la documentazione richiesta:

- Elaborati Fotografici (Tav. 2A-2B-2C-2D);
- Planimetrie Catastali (All. 05).

n) accertare nel caso di bene indiviso la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita, precisare se il bene risulta divisibile ed eventualmente identificare le quote da scindere a favore della procedura.

Trattandosi di quote indivise, in quanto soggetto non debitore
ne possiede i 6/9, mentre

soggetti esecutati risultano proprietari dei restanti 3/9. Il sottoscritto precisa che il bene non risulta divisibile ed ogni unità abitativa va posta in vendita comunque nell'intero, comprensiva della quota parte vincolante relativa al sub 2 (autorimessa), la detta quota è pari a 1/2 dell'intero, ossia € 20.790,00/2 = € 10.395,00, da attribuirsi al valore di ogni singolo appartamento, per quanto concerne la snr anch'essa sarà ripartita per la quota parte spettante, ossia (€ 34.862,00/snr 161.40mq) = € 216,00/mq, oltre accessori e pertinenze altre, ed in considerazione che ogni appartamento non è comodamente divisibile.

- **Sub 2** (uffici) – La quota di pertinenza relativa ai debitori esecutati, corrisponde al valore dell'u.i. in oggetto più la quota della snr detraendo il costo relativo alla redazione dell'A.P.E., per cui discenderà un valore pari a:
 $[\text{€ } 32.578,00 + (\text{€ } 216,00 \bullet 24.00 \text{ mq})]/3 = \text{€ } 12.587,00 - \text{€ } 250,00$

Totale del valore attribuito agli esecutati = € 12.328,00

(diconsi **euro dodicimilatrecentoventotto/00**)

- **Sub 3** (appartamento) – La quota di pertinenza relativa ai debitori esecutati, corrisponde al valore dell'u.i. in oggetto più la quota dell'autorimessa e della snr, detraendo il costo relativo alla redazione dell'A.P.E., per cui discenderà un valore pari a:
 $[\text{€ } 48.996,00 + \text{€ } 10.395,00 + (\text{€ } 216,00 \bullet 137.40 \text{ mq})]/3 = \text{€ } 29.690,00 - \text{€ } 250,00$

Totale del valore attribuito agli esecutati = € 29.440,00

(diconsi **euro ventinovemilaquattrocentoquaranta/00**)

- **Sub 4** (appartamento) – La quota di pertinenza relativa ai debitori esecutati, corrisponde al valore dell'u.i. in oggetto più la quota dell'autorimessa e della snr, detraendo il costo relativo alla redazione dell'A.P.E., per cui discenderà un valore pari a:
 $[\text{€ } 74.342,00 + \text{€ } 10.395,00 + (\text{€ } 216,00 \bullet 137.40 \text{ mq})]/3 = \text{€ } 38.138,00 - \text{€ } 250,00$

Totale del valore attribuito agli esecutati = € 37.888,00

(diconsi **euro trentasettemilaottocentottantotto/00**)

o) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto ad I.V.A. (in caso positivo fornire i dati occorrenti per la relativa applicazione).

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto le parti eseguite vengono individuate nel presente pignoramento come persone fisiche.

p) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento abbia colpito le quote spettanti al debitore.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Ragusa, nonché dai dati relativi al pignoramento, si evince che esiste corrispondenza tra l'Atto di pignoramento e la nota di trascrizione, si può senz'altro affermare che il pignoramento riguardi soltanto le Parti eseguite.

q) curare la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

In allegato viene prodotto relativo Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dall'art. 6 D.Lgs.192/2005, a firma di un Tecnico Certificatore ove viene riportata la Classe Energetica dell'u.i.:

- Uffici "F". (All. 03.1)
- Piano Primo "G". (All. 03.2)
- Piano Secondo "F". (All. 03.3)

B – Villetta Bifamiliare + Deposito in Vittoria, c.da Miccichè n° snc, (PT – P1)

a) identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicare i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati.

Deposito

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Zona Censita	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
109	830	2	1	C/6	1	178 m ²	€ 330,94

Abitazione P.T.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Zona Censita	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
109	830	3	1	A/7	1	5,5 vani	€ 426,08

Abitazione P.1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Zona Censita	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
109	830	4	1	A/7	1	5,5 vani	€ 426,08

Dal sopralluogo sono stati accertati i seguenti confini: Nord-Ovest confinante con altra ditta identificata con la P.Ila 21, Nord-Est fronte su stradella privata confinante con altra ditta identificata con la P.Ila 24, Sud-Est confinante con altra ditta identificata con la P.Ila 22, Sud-Ovest confinante con altra ditta identificata tramite la P.Ila 585 e 20.

I dati sopra esposti, così come verificati in sede di sopralluogo, risultano conformi con quelli emergenti dai certificati, fatta eccezione per qualche lieve modifica interna e di prospetto, infatti, dal rilievo si evince che:

- l'u.i. (Sub 2, C/6 Box o posti auto pertinenziali) è stata frazionata in num. 2 unità, con destinazione d'uso diversa da quella emersa dai dati catastali (C/2 Magazzini e locali di deposito), mentre da planimetria catastale e da Pratica di Concessione in Sanatoria ancora in corso presso l'U.T.C. del comune di Vittoria (protocollo n°48699 del 03 dicembre 2004) presentata a nome _____, (Tav.3) risulta essere un unico vano, inoltre presenta modifiche ai prospetti e più precisamente sul fronte prospiciente sulla stradella privata, modificando l'accesso carrabile nel renderdolo più ampio, altresì al posto dell'infilso adiacente, venne realizzato un secondo accesso carrabile. (Tav.4; Tav. 4A)
- l'u.i. a piano terra (Sub 3, A/7 Abitazioni in villini), realizzata in assenza di autorizzazione edilizia, risulta conforme alla planimetria catastale, fatta eccezione per un locale (legnaia) adiacente al vano forno, realizzato con struttura precaria. (Tav.5; Tav. 5A - foto 6-8)
- l'u.i. a piano secondo, (Sub 3, A/7 Abitazioni in villini), anche questa realizzata in assenza di autorizzazione edilizia, risulta conforme alla planimetria catastale. (Tav.5)

b) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicare il regime patrimoniale ove coniugato, specificando, altresì eventuale comproprietà con altri soggetti.

L'immobile risulta essere di proprietà:

- _____ per diritti e oneri reali pari a 3/9, soggetto non debitore
- _____ per diritti e oneri reali pari a 2/9, coniugato
(soggetto non debitore) _____ ,

Annotazioni

- ☐ con atto in data 01/10/2003 a rogito del _____
_____ gli sposi hanno scelto il regime della separazione patrimoniale dei beni ai sensi della Legge 19/05/1975 n° 151;
- ☐ come dichiarato _____ , i coniugi sono in fase di separazione consensuale;
- _____ per diritti e oneri reali pari a 2/9, coniugato
(soggetto non debitore) _____ ,

Annotazioni

- ☐ con atto in data 05/08/2014 a rogito del _____
_____ gli sposi hanno scelto il regime della separazione patrimoniale dei beni ai sensi degli articoli n° 215 e seguenti del c.c.;

- per diritti e oneri reali pari a 2/9, coniugato

Annotazioni

- ☐ con atto in data 05/02/2013 a rogito del
gli sposi hanno scelto il regime della separazione patrimoniale dei beni;
- ☐ con provvedimento del Tribunale di ragusa in data 16/10/2014 n° 297/2014, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

c) accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

Secondo quanto fornito dalla documentazione agli atti e confermato dalle Visure Storiche dell'Immobile e dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari di Ragusa, al fine di verificare, per il ventennio anteriore al pignoramento, la continuità delle trascrizioni contro relative al cespite in argomento, si evince che la proprietà deriva da Denuncia per causa di morte del 22/02/1997 n° 6017.1 /1997, in atti dal 17/09/2002 Protocollo n° 144416, Registrazione U.R. di Vittoria Volume 211 n° 773 del 21/11/1997 (Atto di Successione).

d) eventuale precisazione delle impossibilità di procedere ad un completo accertamento dei beni a causa della incompletezza di documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

La documentazione acquisita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, dei Registri Immobiliari, dell'U.T.C. del comune di Vittoria e gli atti presenti nel fascicolo, hanno permesso di procedere agli accertamenti dovuti.

e) accertare se gli immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo a quantificare i relativi costi.

Gli immobili presenti sulla P.Ila 830 (Sub 2-3-4) risultano regolarmente accatastati, ma da quanto esposto al quesito a) sotto il profilo catastale, il (Sub 2) fabbricato censito catastalmente in categoria C/6 (Box o posti auto pertinenziali), risulta da sopralluogo e da Pratica di Concessione in Sanatoria ancora in corso di istruttoria (protocollo n°48699 del 03 dicembre 2004) come C/2 (Magazzini e locali di deposito), inoltre avendo subito variazioni di prospetto e redistribuzione interna, dovrà essere diviso, in num. 2 unità, in sintesi si prevede la redazione di pratiche *Docfa* per l'intero immobile, soppressione del subalterno esistente e nuova costituzione.

L'onorario comprensivo di spese si ritiene essere pari a **€ 700,00** oltre Cassa e Iva.

f) accertare se su i beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicando gli estremi (eventuali formalità iscrizioni o trascrizioni da cancellare con decreto di trasferimento).

Dagli atti visionati risulta una Relazione di Visura Ipocatastale (ex art. 567 C.P.C.) redatta

in cui si certifica che al 7 agosto 2014 le formalità gravanti sulla P.Ila 1674 – Foglio 13 – Sub 2-3-4, risultavano:

- **IPOTECA LEGALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20 settembre 2007 ai nn. 21259/5419, per un importo di € 16.933,36 (sorte capitale di € 8.466,68) a favore di
- **IPOTECA LEGALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 novembre 2008 ai nn. 23848/5673, per un importo di € 47.526,18 (sorte capitale di € 23.763,09) a favore di
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12 luglio 2012 ai nn. 11197/1508, per un importo di € 500.000,00 (sorte capitale di € 411.341,00) a favore
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 14 dicembre 2012 ai nn. 18745/2695, per un importo di € 320.000,00 (sorte capitale di € 278.569,96) a
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09 gennaio 2013 ai nn. 278/32, per un importo di € 35.000,00 (sorte capitale di € 28.461,85) a favore di
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 30 gennaio 2013 ai nn. 1416/184, per un importo di € 85.000,00 (sorte capitale di € 69.011,00) a favore
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 maggio 2013 ai nn. 7352/1192, per un importo di € 70.858,00 (sorte capitale di € 35.429,00) a favore
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 7 agosto 2013 ai nn. 11188/1775, per un importo di € 38.000,00 (sorte capitale di € 37.500,00) a favore di
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 7 agosto 2014 ai nn. 10869/7037, a favore di

Il sorrosritto C.T.U ha provveduto, attraverso una nuova Ispezione Ordinaria, al fine di verificare la presenza o meno di ulteriori **“formalità contro”** nel periodo successivo al pignoramento, constatando che alla data del 17 aprile 2015 non sono emerse ulteriori note per gli esecutati.

Le suddette formalità (iscrizioni, trascrizioni) sono da cancellare con il decreto di trasferimento.

g) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vittoria in data 23 aprile 2015 si

CERTIFICA

che nelle previsioni del P.R.G. di questo comune approvato con Decreto Dirigenziale n° 1151 del 16/10/2003 dell'Assessorato regionale territorio ed ambiente, pubblicato sulla G.U.R.S. n° 52 del 28/11/2003, il suolo indicato in istanza, ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Particella	Destinazione Urbanistica
109	830	→ in parte Zona "E" ed interessata dalla "G ₂ "; → in parte "sede viaria" (strada di previsione sul P.R.G.)

In detto suolo l'attività urbanistica edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, in particolare dagli articoli 44 e 56.

ATTESTA

che il suolo in oggetto non risulta inserito nel Catasto dei Boschi e dei pascoli, situati entro 50 mt dai boschi, percorsi dal fuoco, ai sensi della Legge 353/2000 e della L.R. n° 14 del 14/04/2006 (cioè in base alla Deliberazione di G.M. 784 del 22/11/2007 e Determina del Dirigente – Settore Lavori Pubblici – n° 1467 del 23/05/2008).

Il presente certificato viene rilasciato ai soli fini urbanistici, fermo restando il rispetto di tutte le altre norme in vigore, di carattere non urbanistico e/o tutelate da altri Enti e/o Autorità.

Rilascia il presente in bollo a richiesta dell'interessato, ai sensi dell'art. 18 della Legge 28/02/1985 n° 47.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art. 44 – Z.T.O. «E»: Zona prevalentemente destinata agli usi agricoli

La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nella zona "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

- a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;
- b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;

- c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:
- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
 - distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00;
 - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495;
 - parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
 - rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15;
- d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità.

Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi;

- nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;
- per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc;
- per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente. (All. 02.2)

Art. 56 – Zona «G₂»: Zone sottoposte a vincolo di protezione del nastro stradale

In osservanza del D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495, le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale sono:

- 1) fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
- a) ml. 60,00 per le strade di tipo A;
 - b) ml. 40,00 per le strade di tipo B;
 - c) ml. 30,00 per le strade di tipo C;
 - d) ml. 20,00 per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n° 52 del codice;
 - e) ml. 10,00 per le strade vicinali di tipo F.

2) fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone B, C e D, le distanze dal confine stradale, da rispettare per gli interventi di cui al punto 1), non possono essere inferiori a:

- a) ml. 30,00 per le strade di tipo A;
- b) ml. 20,00 per le strade di tipo B;
- c) ml. 10,00 per le strade di tipo C;

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali fossi o scarpate e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel precedente comma del presente articolo, afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Lungo le strade extraurbane è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

Per gli edifici esistenti, regolarmente costruiti o per i quali è stata rilasciata concessione in sanatoria edilizia, ricadenti entro la fascia di protezione delle strade di cui al presente articolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di demolizione e riedificazione comunque senza aumento del volume edificato e modificazione della forma esterna preesistente.

h) accertamento della conformità dei fabbricati alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo delle oblazioni e tutti gli oneri concessori (urbanizzazione e costruzione) anche in via approssimativa.

Dal raffronto fra la documentazione acquisita e le risultanze del rilievo, si è potuto appurare che tutti gli immobili risultano abusivi, solo per l'u.i. Sub 2 (deposito) sono stati trovati presso l'U.T.C del comune di Vittoria documenti relativi alla Pratica di Concessione in Sanatoria (protocollo n° 48699 del 03/12/2004) ancora in fase di istruttoria. (Tav. 3)

Gli elaborati grafici presentati in data 03 dicembre 2004 a nome _____ (a firma _____) non hanno riportato discordanze, salvo per l'assetto distributivo interno e le variazioni sul prospetto principale. ragion per cui lo scrivente prevede una regolazione con C.E. in art. 13 L. 47/85 subordinata al rilascio della concessione in Sanatoria ancora in corso, per le restanti unità immobiliari (Sub 3-4) anch'esse non conformi alle vigenti normative urbanistico-edilizie, si prevede una corretta regolarizzazione sempre in C.E. in Sanatoria.

Facendo riferimento a quanto appurato e confermato dal responsabile del procedimento presso l'U.T.C del comune di Vittoria, analizzando gli elaborati presenti nella pratica ancora in fase di istruttoria (C.E. in sanatoria del Sub 2) sopra indicata, si evince che gli oneri concessori e le oblazioni sono stati calcolati in maniera sommaria facendo riferimento a quanto dichiarato nella documentazione dalla ditta pratica in fase di istruttoria del procedimento. Altresì il sottoscritto precisa che le somme versate relative al calcolo degli oneri concessori (€ 534,75 in data 01/12/2004), oblazioni (€ 4.278,00 in data 01/12/2004) in forma di anticipo, verranno ricalcolati

con i parametri corretti come specificato nella Legge n° 326 del 24 novembre 2003 in merito ai Condoni Edilizi.

Visto quanto sopra esposto il procedimento di Sanatoria già agli atti presso l'U.T.C. del comune di Vittoria, per l'incompletezza della documentazione ad oggi risulta inprocedibile.

Tenedo conto di quanto emerso, gli abusi verranno regolarizzati come indicato di seguito:

1) DEPOSITO (Sub 2)

Tipologia dell'abuso 1) (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

Misura dell'oblazione (176.30 mq x € 150,00)	→ € 26.445,00
Interessi legali su € 26.445,00 (calcolati dal 01/04/2004 al 31/12/2020)	→ € 7.112,00
Misura Oneri di concessione (176.30 mq x € 55,00)	→ € 9.696,00
Sanzione amministrativa pari a 1/3 di € 9.696,00	→ € 3.232,00
Totale	€ 46.485,00

1.1) C.E. in art. 13 Legge 47/85 (Deposito)

Redazione fascicolo tecnico da presentare al comune di competenza	→ € 2.000,00
Spese per diritti di segreteria, bolli, varie ed eventuali	→ € 600,00
Costi di costruzione calcolati da computo metrico + sanzioni	→ € 1.000,00
Redazione pratica <i>Docfa</i>	→ € 700,00
Totale	€ 4.300,00

Totale parziale punto: 1) →	€ 50.785,00
------------------------------------	--------------------

Al suddetto totale verranno sottratti i pagamenti già effettuati, avremo quindi:

Totale punto: 1) → (50.785,00 – 4.812,75)	€ 45.972,25
--	--------------------

2) VILLETTA (Sub 3-4)

2.1) Abitazione Piano Terra (Sub. 3)

Tipologia dell'abuso 1) (opere di ristrutturazione edilizia, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d), DPR 6 giugno 2001 n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio).

Misura dell'oblazione (100.50 mq + snr 21.60) x € 100,00)	→ € 12.210,00
Interessi legali su € 12.210,00 (calcolati dal 01/04/2004 al 31/12/2020)	→ € 3.280,00
Misura Oneri di concessione (122.10 mq x € 55,00)	→ € 6.715,00
Sanzione amministrativa pari a 1/3 di € 6.715,00	→ € 2.238,00
Demolizione e smaltimento del vano legnaia	→ € 300,00
Totale	€ 24.743,00

2.2) Abitazione Piano Primo (Sub. 4)

Tipologia dell'abuso 1) (opere di ristrutturazione edilizia, come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d), DPR 6 giugno 2001 n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio).

Misura dell'oblazione (87.80 mq + snr 35.40) x € 100,00)	→ € 12.320,00
Interessi legali su € 12.320,00 (calcolati dal 01/04/2004 al 31/12/2020)	→ € 3.310,00
Misura Oneri di concessione (123.20 mq x € 55,00)	→ € 6.776,00
Sansione amministrativa pari a 1/3 di € 6.776,00	→ € 2.258,00
Totale € 24.664,00	

Totale parziale punto: 2) →	€ 49.407,00
------------------------------------	--------------------

Totale punti: 1), 2) → (45.972,25 + 49.407,00)	€ 95.379,25
---	--------------------

I costi ammontano ad € 92.679,25 per spese, oblazioni e oneri concessori, per quanto concerne l'onorario ad €. 2.700,00 oltre Iva e cassa. (Tav.5)

i) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

Deposito (Sub 2), risulta regolarmente affittato

La durata del contratto è fissata in mesi venti con decorrenza dal 15 febbraio 2014 e scadendo il 14 ottobre 2015 (è escluso il diritto di rinnovo tacito), ed un canone di affitto pattuito in € 2.000,00 per tutta la durata del contratto.

Abitazione P.T. (Sub 3), da quanto dichiarato in sede di sopralluogo l'immobile è occupato
soggetto non esecutato solo nei mesi estivi.

Abitazione P.1 (Sub 4), risulta occupato

Si precisa che per i suddetti immobili non risultano altri contratti d'affitto registrati all'Agenzia delle Entrate.

j) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, indicando la tipologia dei beni (casa singola, appartamento, attività commerciale, terreno edificabile, coltivato etc.) la località in cui si trovano, i dati essenziali per consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli storici, artistici, alberghieri, diritti demaniali, inalienabilità, indivisibilità etc.).

Gli immobili insistono su una zona extraurbana non urbanizzata con assenza di infrastrutture e servizi del comune di Vittoria (RG), in c.da Miccichè n° snc, su un lotto a fondo agricolo di circa 2000.00 mq, con superficie complessiva edificata di circa 370.00 mq, il tutto meglio descritto come di seguito:

- **Deposito** (Sub 2) risulta diviso in n° 2 vani, rispettivamente (s.u. = 44.00 mq ed s.u. = 132.30 mq, H = 3.70 mt) realizzato nel 2003 come dichiarato nella Relazione di Perizia Extragiudiziale allegata alla Pratica di Concessione in Sanatoria protocollo n° 48699 del 03 dicembre 2004 in

corso di istruttoria. Dal sopralluogo l'u.i. si presenta allo stato rustico, accessibile da stradella privata tramite cancello automatizzato, con struttura intelaiata in c.a., tompagni esterni in blocchi di tufo, solaio in latero-cemento gettato in opera, tramezzature interne in laterizio forato, infissi in ferro e vetro con grate esterne, impianto elettrico realizzato con tracce esterne parzialmente a norma, in quanto si è riscontrata la presenza di cavi elettrici non isolati, impianto idrico e fognario inesistenti, presenza di antifurto interno con fotocellule, numero 2 accessi carrabili in lamelle di alluminio avvolgibili automatizzate (saracinesca) ed una superficie esterna di pertinenza pari a 744.00 mq. (Tav. 4A)

Piano Terra

- **Appartamento Sub 3** (s.u. = 100.50 mq, H = 2.95 mt) con accesso carrabile e pedonale da stradella privata tramite cancello automatizzato, ed una superficie esterna di pertinenza pari a 392.00 mq.

Composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucinino, WC, studio, numero 2 camere da letto, un locale forno ed una veranda coperta sul fronte principale, dal sopralluogo presenta caratteristiche riconducibili ai primi anni '80, con struttura mista in muratura portante e c.a., tipologia di finiture medie, pavimentazione zoccolatura e rivestimenti vari in ceramica smaltata, infissi realizzati in alluminio scatolare a taglio termico con presenza di cassonetto ed avvolgibile in pvc, solo nel locale forno e nel soggiorno-pranzo gli infissi (color giallo oro) risultano di fattura antecedente a quelli precedentemente descritti, infissi interni in legno tamburato con finitura laccato bianco, non è stata riscontrata la presenza degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, si precisa che solo il locale forno risulta allo stato rustico (Tav. 5A, foto 23-24-25), l'impianto elettrico si ritiene riconducibile sempre al periodo di edificazione come anche l'impianto idrico e fognario, quest'ultimi tutti canalizzati sotto traccia ed allacciati alla pozza imhoff di pertinenza dell'abitazione. Altresì si ritiene opportuno precisare che il vano adibito a legnaia sarà oggetto di demolizione. (Tav. 5A)

Piano Primo

- **Appartamento Sub 4** (s.u. = 87.80 mq, H = 2.90 mt) composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinino, ripostiglio, WC, numero 3 camere da letto, una veranda esterna non coperta con annessi balconi perimetrali, accesso carrabile comune al piano terra, accesso pedonale indipendente ed una superficie esterna di pertinenza a piano terra pari a 405.00 mq. (realizzato nei primi anni '80)

Il tutto presenta una struttura mista in muratura portante e c.a., con un grado di finitura riconducibile all'appartamento precedentemente descritto, fatta eccezione per la presenza del doppio infisso esterno di recente fattura (alluminio scatolare a taglio termico con vetro camera), il riscaldamento e raffrescamento è affidato all'impianto di climatizzazione realizzato nei vari ambienti, mentre dell'acqua calda sanitaria viene prodotta dal boiler elettrico in quanto la caldaia non risulta funzionante (Tav. 5B, foto 15-16-22-23), l'impianto elettrico si ritiene riconducibile sempre al periodo di edificazione come anche l'impianto idrico e fognario, tutti canalizzati sotto traccia. Come per il piano terra la rete idrica e fognaria risulta allacciata alla stessa pozza imhoff. (Tav. 5B)

Vano scala

- **Bene comune non censibile Sub 1**, (s.u. = 10.50 mq), presenta un grado di finitura medio, con rivestimento interno in granito, infissi in alluminio scatolare color giallo oro, di fattura riconducibile sempre al periodo di edificazione. (Tav. 5A, foto 9-10) e (Tav. 5B, foto 4-5)
- k) **determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita in corso d'asta giudiziaria, del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento e del costo dell'eventuale sanatoria.**

Valutazione Blocco "B"

La stima dell'immobile è stata condotta applicando i criteri utilizzati precedentemente in quanto cespite capace di produrre reddito capitalizzabile, attribuendo, invece, al deposito un valore desunto di mercato corrente degli immobili allo stato rustico.

Il Blocco "B" preso in esame per comodità verrà scisso in numero 2 blocchi "B1" e "B2".

Blocco "B1"

- Deposito

Tenendo conto che trattasi di un immobile allo stato rustico, si è applicato come parametro la superficie netta abitabile $S_r = € 500,00/\text{mq}$, ritenuto attendibile gli immobili di tipo deposito/magazzino, per poi introdurre un coefficiente riduttivo che lo riconduca alla sua caratteristica intrinseca, ovvero uno stato di fatto ancora da completare.

In tal senso, essendo stata rilevata una superficie pavimento di 176,30 mq, ne discenderà un valore ipotetico V^*m pari a € 88.150,00.

Coefficienti correttivi:

- grado di vetustà – $C_v = 0.9$
- grado di finiture – $C_f = 0.7$

Correggendo il valore teorico V^*m con i suindicati coefficienti, si otterrà, infine, il valore finale stimato dell'unità immobiliare:

$$Vm = V^*m \cdot C_v \cdot C_f$$

$$Vm = 88.150,00 \cdot 0.9 \cdot 0.7 = € 55.535,00$$

- Stima (Piazzale Esterno)

Tenendo conto che trattasi di pertinenza a servizio dell'immobile, si è applicato come parametro la superficie $S = € 8,00/\text{mq}$ parametro ritenuto attendibile per la tipologia in oggetto.

In tal senso, essendo stata rilevata una superficie totale di 269.50 mq, ne deriverà un valore finale:

$$Vm \text{ pari a } € 2.156,00$$

- Stima Pertinenza Fondo agricolo (Area Verde)

Tenendo conto che trattasi di pertinenza a servizio dell'immobile, si è applicato come parametro la superficie $S = € 5,00/\text{mq}$ (parametro adottato per i terreni agricoli), ritenuto attendibile per i fondi simili e tenendo conto della posizione del sito.

In tal senso, essendo stata rilevata una superficie di pertinenza totale di 254.50 mq, ne deriverà un valore finale:

Vm pari a € 1.272,00

Valore Totale Blocco "B1" (€ 55.535 + 2.156 + 1.272)	€ 58.963,00
---	--------------------

Al totale sopra indicato verranno desunti i costi relativi al deposito indicati al quesito h) come di seguito riportato:

(€ 58.963,00 – € 45.972,25)	€ 12.990,75
-----------------------------	--------------------

Valore di vendita in fase d'Asta = € 16.956,75

(diconsi euro sedicimilanovecentocinquantasei/75)

Blocco "B2"

Abitazione P.T.

Metodo sintetico. Adottando come parametro la superficie netta abitabile Sr, dal mercato corrente delle abitazioni di tipo ville/villini è stato acquisito, con un sufficiente attendibilità, un prezzo unitario pari a: € 1.000,00/mq

Quindi, essendo stata rilevata una superficie pavimento di (86.40 mq + vano forno 8.40 mq) 94.80 mq considerando la su. del vano forno al 60%, ne deriverà un valore:

V'm pari a € 94.800,00

Metodo analitico. Avendo assunto, dal libero mercato delle locazioni relative ad immobili per uso abitativo, un canone di affitto mensile pari a € 4,00 per ogni metro quadrato di superficie lorda, il reddito lordo annuo per l'unità in esame sarà:

RL = 4,00 x 94.80 x 12 = € 4.550,40

Considerando ulteriori parametri relativi all'incidenza delle spese, calcolata intorno al 5% e un tasso nominale di capitalizzazione $r = 0.5\%$, applicheremo la seguente formula:

V''m = (RL – S)/r

V''m = (4.550,40 – 5%)/0.05 = € 86.450,00

Operando la media aritmetica fra i valori determinati con il suesposto doppio metodo sintetico-analitico, avremo un Valore teorico dell'u.i.:

V*m = (V'm + V''m)/2 = € 90.625,00

Al fine di ricondurre i valori sopra esposti alle reali connotazioni presentate nel suo stato di fatto da un edificio non nuovo che, pur ricadendo in una zona semiperiferica con buona appetibilità, tuttavia, presenta un modesto grado di finiture, si ritiene opportuno introdurre i seguenti

Coefficienti correttivi:

- grado di vetustà – Cv = 0.9
- grado di finiture – Cf = 0,85
- assetto distributivo e funzionale – Cd = 0,95

Correggendo il valore teorico V*m con i suindicati coefficienti, si otterrà, infine, il valore stimato dell'unità immobiliare:

Vm = V*m • Cv • Cf • Cd

Vm = 90.625,00 • 0.9 • 0,85 • 0.95 = **€ 65.862,00**

- **Stima (Piazzale Esterno P.T.)**

Tenendo conto che trattasi di pertinenza a servizio dell'u.a., si è applicando come parametro la superficie $S = € 8,00/\text{mq}$ parametro ritenuto attendibile per la tipologia in oggetto.

In tal senso, essendo stata rilevata una superficie totale di 146.50 mq, ne deriverà un valore finale:

Vm pari a € 1.172,00

- **Stima Pertinenza Fondo agricolo (Area Verde P.T.)**

Tenendo conto che trattasi di pertinenza a servizio dell'u.a., si è applicando come parametro la superficie $S = € 5,00/\text{mq}$ (parametro adottato per i terreni agricoli), ritenuto attendibile per i fondi simili e tenendo conto della posizione del sito.

In tal senso, essendo stata rilevata una superficie pari a 375.00 mq, ne deriverà un valore finale:

Vm pari a € 1.875,00

- **Abitazione P.1**

Metodo sintetico. Adottando come parametro la superficie netta abitabile S_r , dal mercato corrente delle abitazioni di tipo ville/villini è stato acquisito, con un sufficiente attendibilità, un prezzo unitario pari a: € 1.000,00/mq

Quindi, essendo stata rilevata una superficie pavimento di 87.80 mq, ne deriverà un valore:

V'm pari a € 87.800,00

Metodo analitico. Avendo assunto, dal libero mercato delle locazioni relative ad immobili per uso abitativo, un canone di affitto mensile pari a € 4,00 per ogni metro quadrato di superficie lorda, il reddito lordo annuo per l'unità in esame sarà:

$$RL = 4,00 \times 87.80 \times 12 = € 4.214,40$$

Considerando ulteriori parametri relativi all'incidenza delle spese, calcolata intorno al 5% e un tasso nominale di capitalizzazione $r = 0.5\%$, applicheremo la seguente formula:

$$V''m = (RL - S)/r$$

$$V''m = (4.214,40 - 5\%)/0.05 = € 80.074,00$$

Operando la media aritmetica fra i valori determinati con il suesposto doppio metodo sintetico-analitico, avremo un Valore teorico dell'u.i.:

$$V^*m = (V'm + V''m)/2 = € 83.937,00$$

Al fine di ricondurre i valori sopra esposti alle reali connotazioni presentate nel suo stato di fatto da un edificio non nuovo che, pur ricadendo in una zona semiperiferica con buona appetibilità, tuttavia, presenta un modesto grado di finiture, si ritiene opportuno introdurre i seguenti

Coefficienti correttivi:

- grado di vetustà – $C_v = 0.9$
- grado di finiture – $C_f = 0.9$
- assetto distributivo e funzionale – $C_d = 0.95$

Correggendo il valore teorico V^*m con i suindicati coefficienti, si otterrà, infine, il valore stimato dell'unità immobiliare:

$$Vm = V^*m \cdot C_v \cdot C_f \cdot C_d$$

$$Vm = 83.937,00 \cdot 0.9 \cdot 0.9 \cdot 0.95 = € 64.590,00$$

- **Stima Pertinenza Fondo agricolo (Area Verde P.1)**

Tenendo conto che trattasi di pertinenza a servizio dell'u.a., si è applicando come parametro la superficie $S = € 5,00/mq$ (parametro adottato per i terreni agricoli), ritenuto attendibile per i fondi simili e tenendo conto della posizione del sito.

In tal senso, essendo stata rilevata una superficie pari a 493.50 mq, ne deriverà un valore finale:

Vm pari a € 2.467,00

Stima Snr P.T. – P.1

Tenendo conto che trattasi di pertinenze comuni a servizio dell'immobile, si è applicando come parametro la superficie netta abitabile $Sr = € 1.000,00/mq$ (parametro adottato per l'abitazione), ritenuti attendibili per le unità di tipo ville/villini, per poi introdurre coefficienti riduttivi che ci riconduranno alle reali caratteristiche intrinseche.

In tal senso, essendo state rilevate le seguenti superfici:

- Veranda Coperta P.T. 36.00 mq;
- Veranda Scoperta e Balconi P.1 59.00 mq;

Rilevata una superficie totale di 95.00 mq, ne deriverà un valore ipotetico:

V*m pari a € 95.000,00

Coefficienti correttivi:

- grado di vetustà – $Cv = 0.9$

Correggendo il valore teorico $V*m$ con i suindicati coefficienti, si otterrà, il valore finale stimato:

Vm = (V*m • Ca) • 0.3

Vm = (95.000,00 • 0.9) • 0.3 = € 25.650,00

Valore Totale Blocco "B2" (€ 65.862 + 1.172 + 1.875 + 64.590 + 2.467 + 25.650)	€ 161.616,00
---	---------------------

Al totale sopra indicato verranno desunti i costi relativi alla villetta indicati al quesito h) come di seguito riportato:

(€ 161.616,00 – € 49.407,00)	€ 112.209,00
------------------------------	---------------------

Valore di vendita in fase d'Asta = € 112.209,00

(diconsi **euro centododicimiladuecentonove/00**)

QUADRO RIEPILOGATIVO BLOCCHI "B1"-"B2"	
Valore Stimato Blocco "B1"	€ 58.963,00
Valore Stimato Blocco "B2"	€ 161.616,00
TOTALE	€ 220.579,00
Valore di Vendita in Fase d'Asta Blocco "B1"	€ 15.990,75
Valore di Vendita in Fase d'Asta Blocco "B2"	€ 112.209,00
TOTALE	€ 128.199,75

l) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita.

A parere di questo C.T.U. la vendita per lotto unico comporterebbe un notevole allungamento dei tempi ed uno svilimento evidente del prezzo d'acquisto.

Il piano di vendita più ottimale, a fronte di quanto emerso nei punti precedenti, dovrebbe basarsi, sulla vendita in blocchi separati, di seguito indicati:

B1) – Immobile non residenziale adibito a deposito ed identificato con la P.Illa 830, Sub 2, con annesse pertinenze come risulta dalla planimetria catastale e dall'Elaborato Progettuale (Tav. 4):

B2) – Immobile residenziale con n° 2 unità abitative a Piano Terra e Piano Primo identificate rispettivamente con la P.Illa 830, Sub 3-4, con annesse pertinenze come risulta dalla planimetrie catastali e dall'Elaborato Progettuale (Tav. 5):

A parere dello scrivente in quanto C.T.U. la vendita per lotto unico comporterebbe un notevole allungamento dei tempi ed uno svilimento del prezzo di d'acquisto. Quindi il sottoscritto precisa che la vendita dei blocchi B1) e B2), sopra indicati, in fase d'asta dovrà essere predisposta per lotti separati, altresì il blocco B2) essendo composto da numero 2 unità abitative distinte con i Sub 3-4, risultano vendibili in fase d'asta come unità singole, fatta eccezione per il parcheggio esterno trattandosi di pertinenza comune alle unità abitative.

La superficie destinata a parcheggio è pari a 85.00 mq, in misura di 1/2 pari a 42.50 mq sarà di pertinenza del piano primo e secondo.

m) allegare idonea documentazione fotografica degli immobili ed acquisire le planimetrie catastali.

Si allega la documentazione richiesta:

- Elaborati Fotografici (Tav. 4A-5A-5B);
- Planimetrie Catastali (All. 05).

n) accertare nel caso di bene indiviso la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita, precisare se il bene risulta divisibile ed eventualmente identificare le quote da scindere a favore della procedura.

Trattandosi di quote indivise, in quanto soggetto non debitore
ne possiede i 3/9, mentre

soggetti esecutati risultano proprietari dei restanti 6/9.

Il sottoscritto precisa che i beni oggetto di esecuzione immobiliare relativi alle unità abitative non risultano divisibili ed ogni unità (blocco "B2") va posta in vendita comunque nell'intero per singolo lotto, come descritto al quesito **l)** comprensiva della quota parte vincolante relativa al parcheggio esterno posto al P.T., detta quota è pari a 1/2 dell'intero, ossia € 680,00/2 = € 340,00 da attribuirsi ad ogni singolo appartamento, per quanto concerne la snr anch'essa sarà ripartita per la quota parte spettante, ossia (€ 25.650,00/ snr 95.00 mq) = € 270/mq, oltre accessori e pertinenze altre, ed in considerazione che ogni appartamento non è comodamente divisibile.

- **Sub 2 (deposito) –** La quota di pertinenza relativa ai debitori esecutati, corrisponde al valore dell'u.i. in oggetto più la quota della snr, per cui discenderà un valore pari a:
(€ 58.963,00/3) • 2 = € 39.309,00

Totale del valore attribuito agli esecutati = € 39.309,00

(diconsi euro trentanovemilatrecentonove/00)

- **Sub 3** (appartamento) – La quota di pertinenza relativa ai debitori esecutati, corrisponde al valore dell'u.i. in oggetto più la quota della snr, detraendo il costo relativo alla redazione dell'A.P.E., per cui discenderà un valore pari a:

$$[(€ 68.909,00 + (€ 270 \bullet 36.00 \text{ mq})]/3 \bullet 2 = € 52.419,00 - € 250,00$$

Totale del valore attribuito agli esecutati = € 52.169,00

(diconsi euro cinquantaduemilacentosessantannove/00)

- **Sub 4** (appartamento) – La quota di pertinenza relativa ai debitori esecutati, corrisponde al valore dell'u.i. in oggetto più la quota della snr, detraendo il costo relativo alla redazione dell'A.P.E., per cui discenderà un valore pari a:

$$[(€ 67057,00 + (€ 270 \bullet 59.00 \text{ mq})]/3 \bullet 2 = € 55.324,00 - € 250,00$$

Totale del valore attribuito agli esecutati = € 55.074,00

(diconsi euro cinquantacinquemilasettataquattro/00)

- o) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto ad I.V.A. (in caso positivo fornire i dati occorrenti per la relativa applicazione).**

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto le parti esecutate vengono individuate nel presente pignoramento come persone fisiche.

- p) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento abbia colpito le quote spettanti al debitore.**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Ragusa, nonché dai dati relativi al pignoramento, si evince che esiste corrispondenza tra l'Atto di pignoramento e la nota di trascrizione, si può senz'altro affermare che il pignoramento riguardi soltanto le parti esecutate.

- q) curare la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

In allegato viene prodotto relativo Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dall'art. 6 D.Lgs.192/2005, a firma di un Tecnico Certificatore ove viene riportata la Classe Energetica dell'u.i.:

- Piano Terra "G" (All. 03.4);
- Piano Primo "F" (All. 03.5);

CONCLUSIONI

Da quanto finora illustrato, discende il seguente quadro riepilogativo:

<u>QUADRO RIEPILOGATIVO CESPITI</u>	
A - fabbricato sito a Comiso in via F.lli Cervi n° 18-20	€ 211.568,00
B - fabbricati siti a Vittoria in c.da Miccichè n° SNC	€ 220.579,00
Valore totale dei cespiti pignorati →	
	€ 983.467,00

Ritenendo di avere assolto in maniera esaustiva gli adempimenti del mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. rassegna alla S.V. Ill.ma la presente, ringraziandola per la fiducia accordatami e rimanendo comunque disponibile per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.

Alla presente si allega la seguente documentazione:

1. n° 4 verbali di sopralluogo;
2. n° 3 certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.);
3. n° 6 attestati di prestazione energetica (A.P.E.);
4. ispezioni ipotecarie;
5. planimetrie catastali;
6. elaborati planimetrici;
7. estratti matrimonio + stati di famiglia;
- 8.
9. contratto di affitto f. 109, p.lla 830, sub 2;
- 10.
- 11.
12. n° 11 elaborati grafici;
13. corredo fotografico.

Comiso lì 10 luglio 2015

Con Osservanza
Il C.T.U.