

**TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PRIVA DI RIFERIMENTI
LOTTO 1**



OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°212/2022 R.G.E.

PROMOSSA DA: FIRE S.p.A. (Cod. fisc./P.IVA 01787570835), procuratrice di POP NPLs 2019 SRL

NEI CONFRONTI DI:

[REDACTED]

GIUDICE: Dott. Carlo Di Cataldo

C.T.U.: Ing. Adriana Vernuccio

Ing. Adriana Vernuccio
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa

1. PREMESSA

La presente relazione di stima ha per oggetto l'esecuzione immobiliare n°212/2022 promossa da **FIRE S.p.A.**, con sede in via Bonsignore n°1 in Messina (codice fiscale/P.IVA 01787570835), procuratrice di **POP NPLS 2019 S.r.l.** (codice fiscale/P.IVA 05043330264), rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Barbaro (C.F. BRBLSN74M17F158J), congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. Mario Anzà (C.F. NZAMRA77T31F158J) nei confronti della Società [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, nonché ai sig.ri [REDACTED]

La sottoscritta Ing. Adriana Vernuccio, nata a Ragusa il 04/05/1979 e ivi residente, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1030:

PREMESSO CHE:

- all'udienza del 02/11/2022, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo per un incarico di stima immobiliare riguardante i seguenti immobili così indicati nell'atto di pignoramento:
 - ✚ Beni di proprietà della società [REDACTED]
 - **Lotto 1: Fabbricato sito in Giarratana (RG), contrada Pianazzo snc, identificato al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 19 particella 1060 sub 1, cat. D/7, piano T;**
 - **Lotto 2: Fabbricato sito in Giarratana (RG), contrada Pianazzo snc, identificato al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 19 particella 1060 sub 2, cat. D/7, piano S1.**
 - ✚ Beni di proprietà, in ragione di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, di [REDACTED]
 - **Lotto 3: Fabbricato sito in Giarratana (RG), corso XX Settembre n.187, identificato al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 17 particella 244 sub 1, cat. A/2, cons. 8 vani, piano S1-T¹;**
 - **Lotto 3: Fabbricato sito in Giarratana (RG), corso XX Settembre n.187, identificato al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 17 particella 244 sub 2, cat. C/6, cons. 148 mq, piano T¹;**
 - **Lotto 3: Fabbricato sito in Giarratana (RG), corso XX Settembre n.187, identificato al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 17 particella 244 sub 3, cat. A/2, cons. 4,5 vani, piano T-2.**
- in data 10/11/2022 accettava l'incarico e contattava il custode Avv. Giorgio Giampiccolo;
- nei giorni successivi la sottoscritta estraeva il fascicolo depositato, visure catastali, ispezioni ipotecarie e le planimetrie degli immobili pignorati;
- in data 20/01/2023 la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario, si recava presso l'immobile per dare inizio alle operazioni peritali, accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni dei beni staggiti e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici;

¹ I due sub nell'atto di pignoramento sono erroneamente indicati in quanto in realtà sono invertiti. Si rimanda al quesito di cui alla lettera B.

- nelle date 27/03/2023 e 20/04/2023 faceva richiesta a mezzo pec al Comune di Giarratana di poter effettuare l'accesso agli atti, acquisiti in data 05/05/2023;
- in data 05/05/2023 chiedeva proroga di 90 giorni, concessa dal Giudice in data 09/05/2023

Tutto ciò premesso, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, presenta la seguente relazione A.L1 relativa al lotto 1.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 20/01/2023 ho dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile sito in Giarratana, corso XX Settembre n.185-187, verificandone le condizioni e procedendo ai rilievi fotografici e planimetrici. Nella stessa data, unitamente al custode e al debitore esecutato, mi sono recata presso gli immobili di c.da Pianazzo per la verifica degli altri due cespiti.

3. RISPOSTA AI QUESITI PER IL LOTTO 1

B) Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

Il bene identificato come lotto 1 è correttamente individuato.

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti

Si riportano in tabella 1 i dati catastali del lotto 1 come da visura catastale corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
1		19	1060	1		D/7				€ 9.432,00
STRADA COMUNALE PIANAZZO SNC - PIANO T										

Tabella 1

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

La scrivente C.T.U., secondo quanto esaminato dal fascicolo presente in atti e confermato dai documenti reperiti, ha ricostruito la provenienza dei beni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Gli immobili censiti al foglio 19 p.Illa 1060 sub 1 (lotto 1) e p.Illa 1060 sub 2 (lotto 2) derivano dalla p.Illa 674 sub 1 del foglio 19 giusta variazione per modifica identificativo del 17/05/2004 e successiva demolizione parziale del 02/02/2007.

L'immobile censito al foglio 19 p.la 674 sub 1 (che ha generato i lotti identificati come lotto 1 e lotto 2) figura in proprietà della società [REDACTED] con sede in Giarratana, per atto ricevuto dal Notaio Sulsentì il [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai numeri R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED]

Successivamente la società [REDACTED] ha modificato la denominazione sociale in [REDACTED] con sede in Giarratana, con verbale del [REDACTED] Notaio Livia Giovanni Rep. n. [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai numeri R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED]

Vedasi lettera f) per le formalità gravanti sull'immobile.

Non risultano alla data del 24/03/2023 altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari²;

L'immobile appartiene a [REDACTED] con sede in Giarratana.

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio³.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente risulta verificata.

Al 24/03/2023 le formalità gravanti risultano:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Notaio Livia Giovanni Rep. n. [REDACTED] del [REDACTED];
- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di € 300.000,00 Pubblico ufficiale Livia Giovanni Rep. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro [REDACTED];
- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa Rep. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro [REDACTED] (capitale € 196.099,30 – Ipoteca € 225.000,00);
- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro [REDACTED]

² Qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione.

³ segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorché potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

TRASCRIZIONE CONTRO del Reg. Part. Reg. Gen. PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE rep. del , a favore di POP NPLS 2019 SRL, con sede in Conegliano
(TV), codice fiscale 05043330264, contro

C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica, b. la dichiarazione di agibilità dello stabile, c. i costi delle eventuali sanatorie, d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa), e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Si veda risposta al quesito I) lettera f).

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D. Lgs 42/2004:

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU e/o verificabili in sede di sopralluogo, non risultano diritti di prelazione legale.

VINCOLI DA P.R.G.

L'immobile ricade all'interno della zona E definita "zona prevalentemente destinata agli usi agricoli", ma è contrassegnato da una stella che in legenda viene identificato come zona A episodiche. Trattasi di un segno identificativo caratterizzante il precedente immobile, forse una vecchia fornace, di cui esisteva qualche vincolo, ad oggi eliminato.

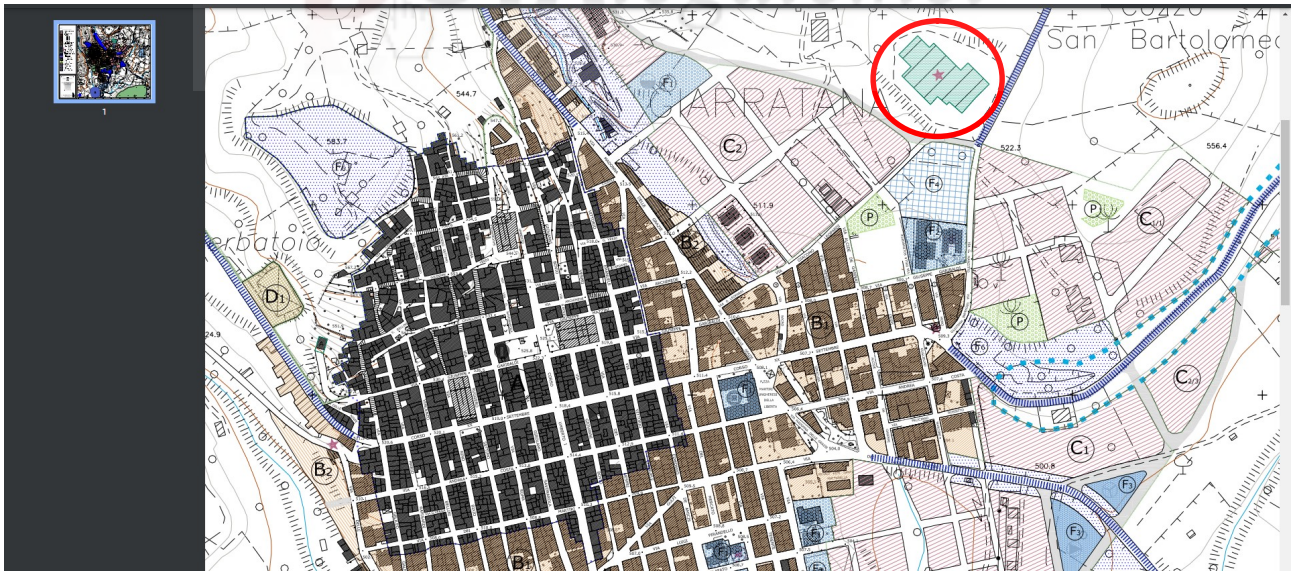


Immagine 1 - Stralci della Tav. 2 scala 1/2000 del P.R.G.C. del Comune di Giarratana con individuazione del lotto dove insiste l'immobile

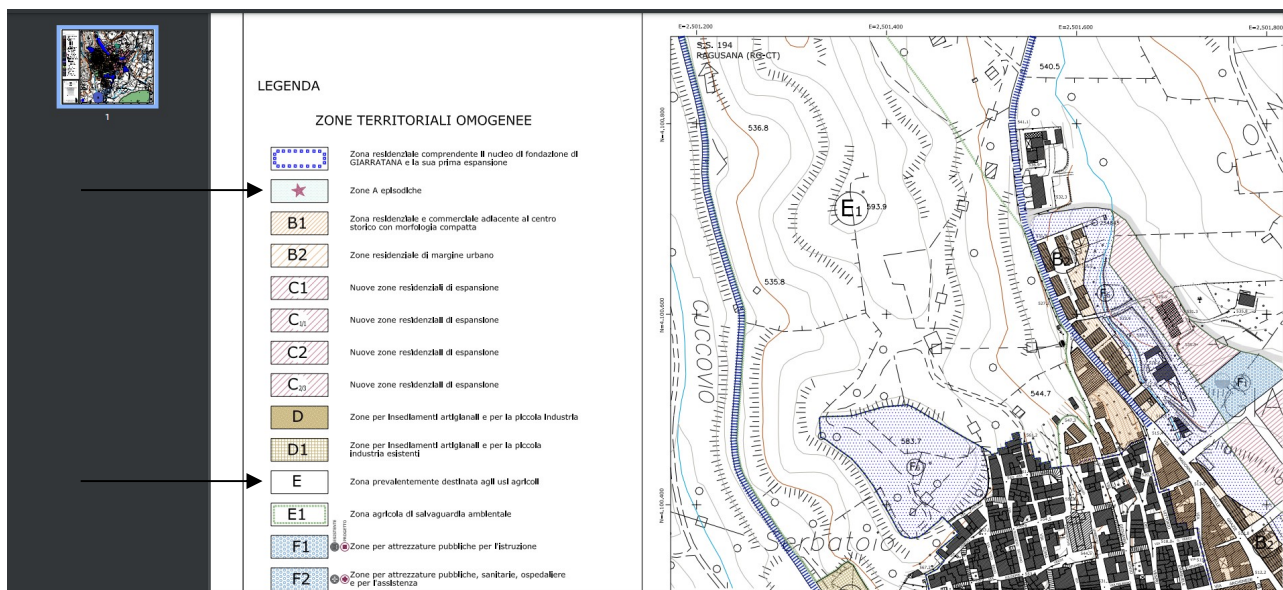


Immagine 2 – Stralcio della legenda della tavola 2 del P.R.G.C. del Comune di Giarratana

Le zone agricole E sono descritte agli articoli 36 e 37 del CAPO VI del titolo IV delle Norme Tecniche di attuazione del Comune di Giarratana.

Si riportano l'articolo 36 delle norme suddette:

Art. 36 – Generalità e classificazione delle zone "E"

1 - Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2 - In queste zone sono consentite costruzioni residenziali e attrezzature (stalle, fienili, silos ecc.) necessarie alle attività di cui sopra, nonché impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali ovvero i seguenti impianti o manufatti edilizi destinati allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali:

Risorse naturali locali.

Pietra lavica o calcarea – Legno – Argilla;

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto a mezzo di concessioni singole.

Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari concedenti o conduttori di licenza, nonché dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della concessione edilizia stessa.

La richiesta di costruzione per nuove attrezzature dovrà essere corredata da una relazione agronomica che dimostri la congruità delle loro dimensioni rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale dovrà assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare le adeguate misure da adottare per la depurazione degli scarichi.

3 - Per le zone E si applicano i seguenti indici e parametri.

a) indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze: 0,03 mc/mq con lotto minimo di mq. 4.000;

b) altezza massima: mt. 7,50, salvo per silos, affini mulini e frantoi;

c) distanza minima dai confini: mt. 7,50

E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

Si veda la risposta al quesito I) lettere a) e b).

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie.

Si veda la scheda sintetica in calce alla presente relazione.

c. per accertare lo stato di conservazione.

Si veda la risposta al quesito I) lettera b).

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.

In sede di sopralluogo si sono appurate alcune difformità tra lo stato autorizzato, lo stato di fatto e la planimetria catastale, in particolare nello stato di fatto risultano un'apertura che collega i locali a servizio del capannone con il deposito laterizi, una finestra e un ingresso dall'ufficio (indicata sala mensa nello stato autorizzato) e un muro divisorio nel deposito laterizi che divide la proprietà in due.

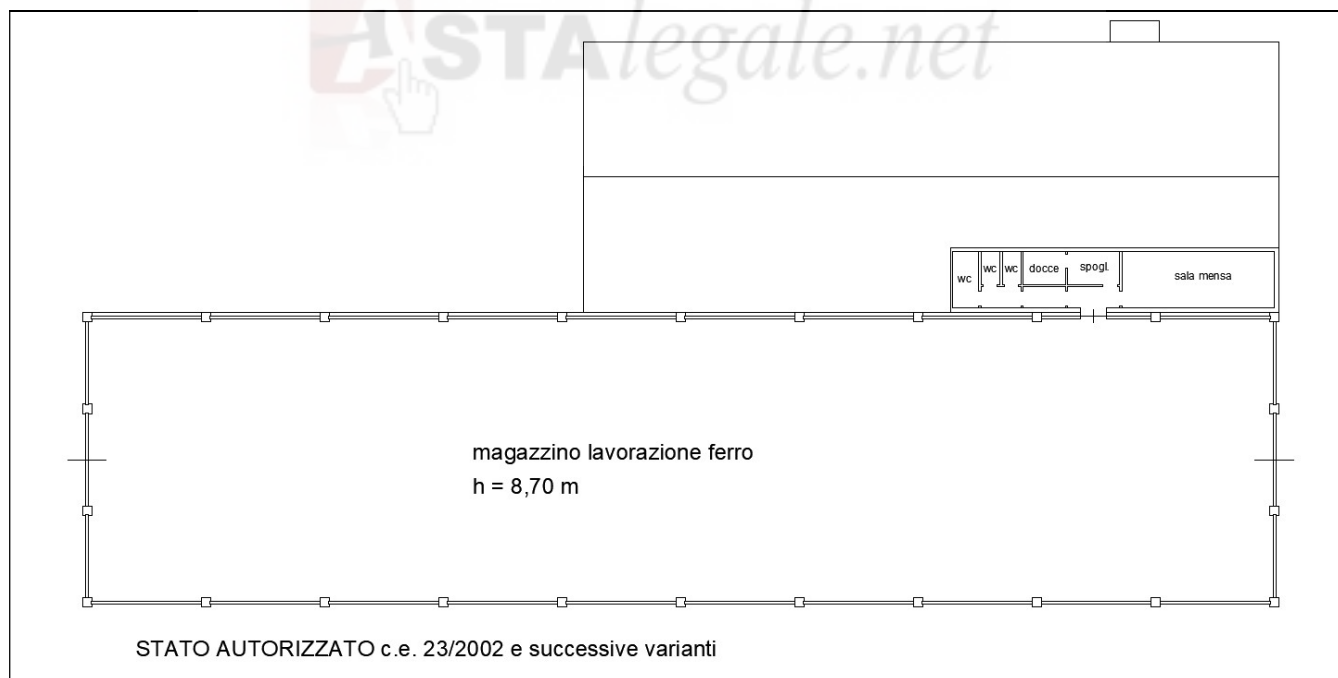


Immagine 3 – Planimetria stato autorizzato c.e. 23/2002 e successive varianti

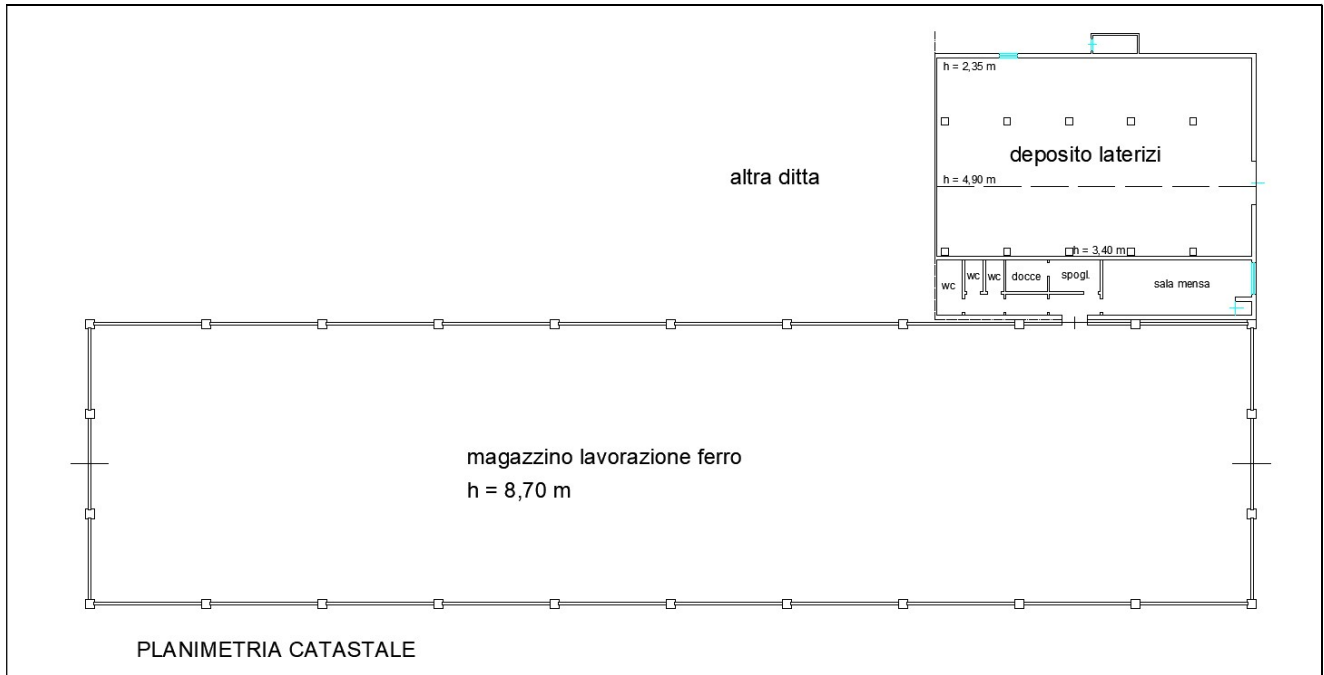


Immagine 4 – Planimetria catastale

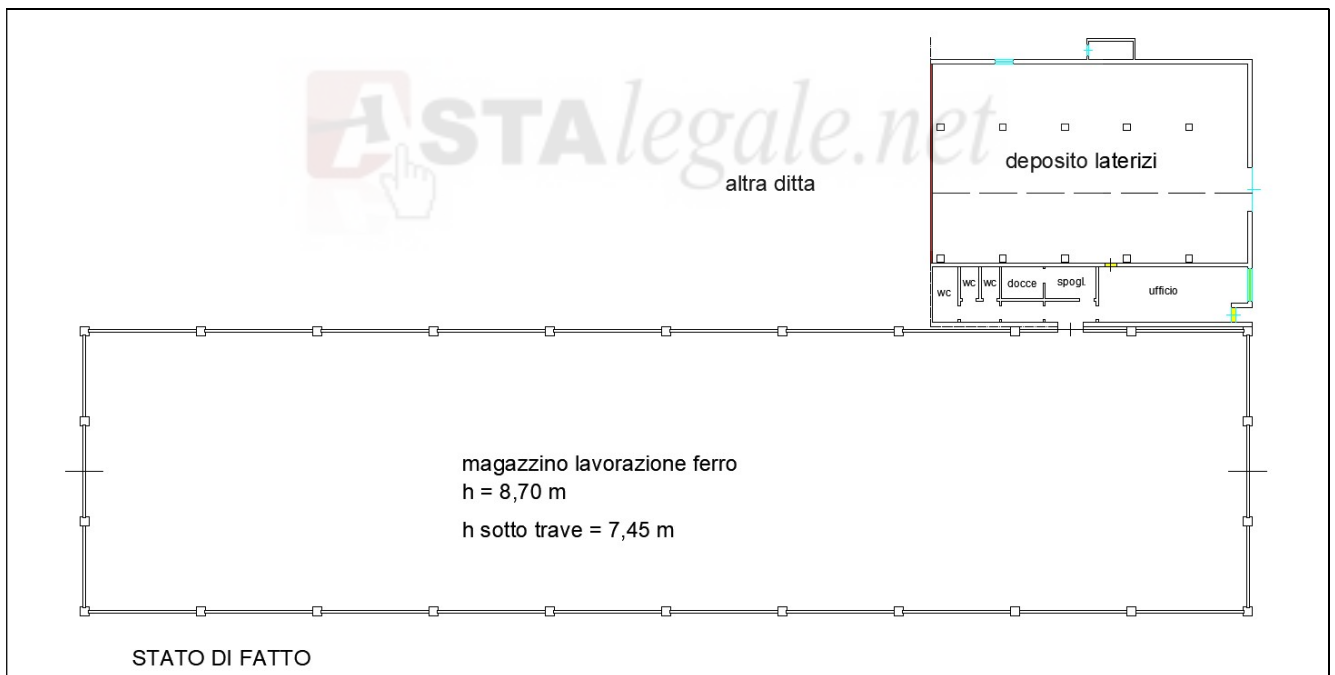


Immagine 5 – Planimetria stato di fatto (in giallo sono indicate le demolizioni e in rosso le ricostruzioni)

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile.

L'immobile è di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] – proprietà per 1/1.

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2;

In occasione del sopralluogo sono stati dati gli avvertimenti previsti per evitare la vendita del cespite e le informazioni relative alle modalità di custodia.

F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.).

Non ci sono spese condominiali.

G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

C'è un contratto di locazione ad uso commerciale per il lotto 1, regolarmente registrato il [redacted] al n. [redacted] stipulato in data [redacted] tra la società [redacted] in liquidazione, corrente in Giarratana (RG), [redacted] in persona del socio accomandatario e liquidatore sig.ra [redacted] e la società [redacted] in persona del legale rappresentante e amministratore unico sig. [redacted]

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

//

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

//

I) Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- **indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)**

- **"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.**

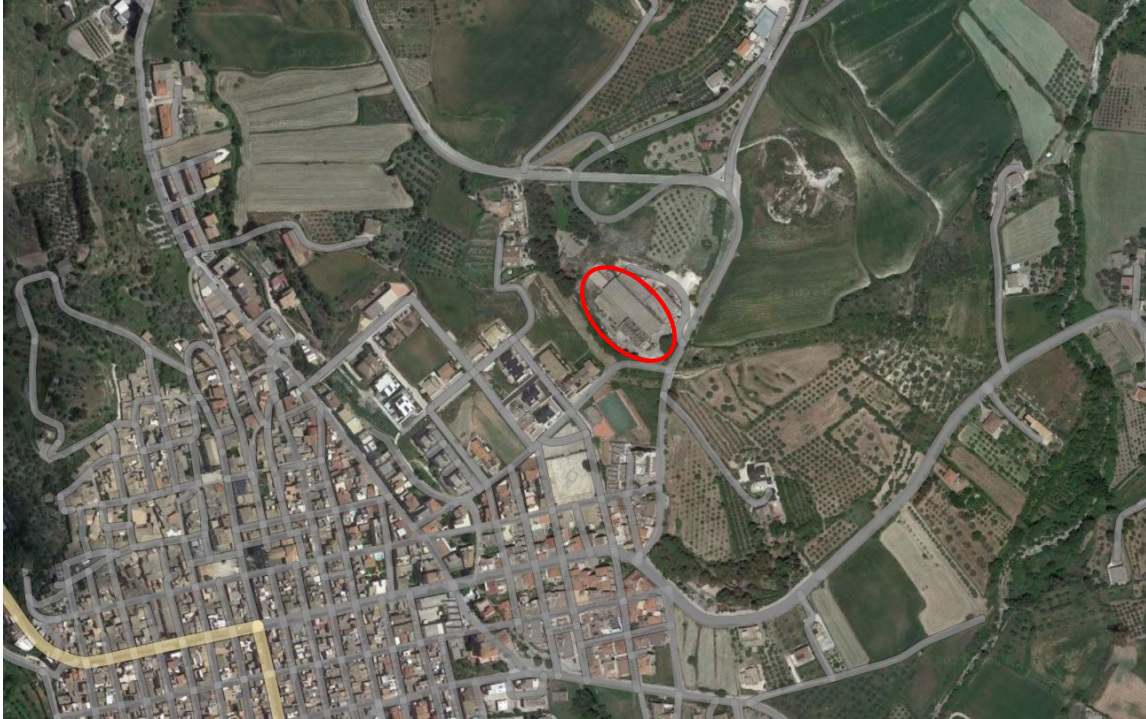


Immagine 3 – Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

- Indicazione del diritto pignorato:



Beni di proprietà della società

- **Lotto 1: Fabbricato sito in Giarratana (RG), contrada Pianazzo snc, identificato al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 19 particella 1060 sub 1, cat. D/7, piano T**

- Confini: l'immobile confina a nord-est e sud-ovest con proprietà terzi, negli altri due lati con proprietà dello stesso
- Superfici principali:
 - capannone in struttura prefabbricata: 1307,88 mq
 - corpo di fabbrica adibito ai servizi per il capannone: circa 80 mq
 - deposito laterizi: 257 mq

Si riporta, di seguito, la planimetria dello stato di fatto.

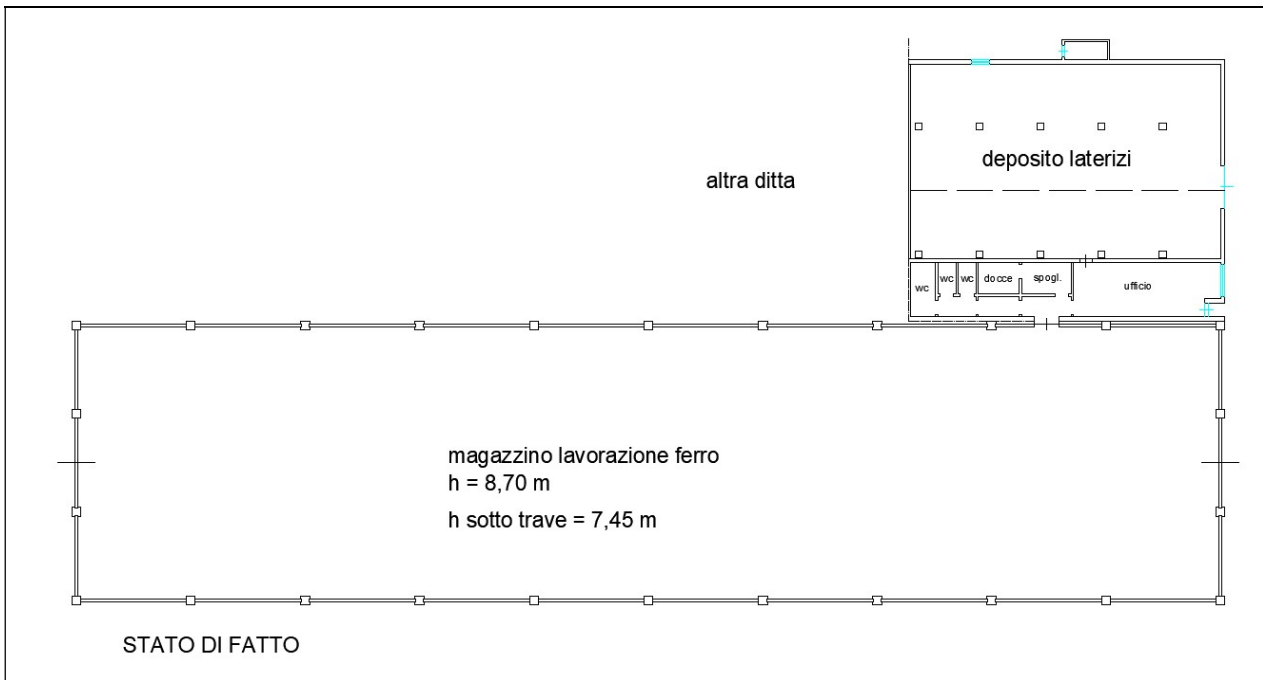


Immagine 6 – Planimetria lotto 1 – non in scala

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

L’immobile pignorato sito nel Comune di Giarratana in contrada Pianazzo ricade in zona E del P.R.G. dello stesso comune definita “zona prevalentemente destinata agli usi agricoli”.

Si accede all’immobile attraverso piazzale in comune con altri.

Il compendio pignorato, edificato giusta c.e. n.23/02 e successive varianti, è composto da un corpo principale che costituisce il capannone industriale destinato alla lavorazione del ferro, un corpo di fabbrica contiguo sempre di forma rettangolare in cui sono ubicati i servizi annessi (ufficio, locale docce spogliatoio e servizi igienici) e un secondo capannone indicato in catasto come deposito laterizi (in realtà solo una parte di esso diviso da un muro divisorio con l’altra parte di proprietà terzi).

Il capannone industriale, di pianta rettangolare regolare della superficie complessiva di circa 1308 mq ed altezza massima di 8,70 mq, realizzato con struttura prefabbricata con pannelli spessore 13 cm e copertura con travi in c.a. precompresso su cui poggiano cupolini in cemento e finestre su tutto il perimetro, tranne per la parte confinante con altro immobile, si trova in ottime condizioni sia a livello strutturale sia per quanto riguarda la copertura. Al suo interno è montato un carroponete trifase del tipo mobile scorrevole.

Il corpo di fabbrica dove sono ubicati i vari servizi è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti. Nell’ufficio è installato un condizionatore per il riscaldamento e il raffrescamento estivo marca Olimpia Splendid e in uno dei servizi uno scaldacqua elettrico Ariston da 30 litri per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il deposito laterizi ha una superficie di circa 260 mq, realizzato con pilastri in c.a., capriate in legno con saettoni e terzere in legno che sostengono un tetto a doppia falda in lastre in amianto.

Lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite allaccio alla rete fognante Comunale da autorizzazione prot. n.3749/F/2002 del 04/07/2002.

Impianti elettrici e idrici a norma e parere igienico sanitario favorevole.

Non ci sono impianti ad energia rinnovabile.

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- **indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”**

- **in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

- **allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.**

Il lotto 1 è occupato da terzi con un contratto di locazione ad uso commerciale regolarmente registrato il

██████████ al n. ██████████ stipulato in data ██████████ tra la società ██████████, in persona del socio accomandatario e liquidatore sig.ra ██████████

██████████ e la società ██████████ in persona del legale rappresentante e amministratore unico sig. ██████████

Nel contratto l’immobile è erroneamente indicato al fg 119 ma è un refuso in quanto la visura catastale allegata coincide con quella del lotto 1.

Il contratto decorre a partire dal 15/07/2016 con durata di anni 6, tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni, salvo disdetta espressa da una delle parti, con preavviso di almeno sei mesi.

Il canone annuo di locazione è pari a € 6.000,00 (seimila,00) annui oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 (cinquecento,00) oltre IVA entro il giorno 10 di ciascun mese.

Il canone non si ritiene congruo, in quanto dovrebbe essere circa € 1.500,00 (millecinquecento,00) oltre IVA mensili.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

//

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, il PE specifichi se l’unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta 1 n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelevazione in favore dello IACP etc...); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis e 31 della Legge 23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23/10/2018 n.119); il PE determinerà altresì il costo dell’affrancazione dai vincoli

(liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 e Decreto 10 novembre 2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

//

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Le formalità contro che dovranno essere cancellate all'atto del trasferimento dell'immobile sono:

- ISCRIZIONE CONTRO del ■■■■■ Reg. Part. ■■■■ Reg. Gen. ■■■■ - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di € 300.000,00 Pubblico ufficiale Livia Giovanni Rep ■■■■■ del ■■■■■ a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro ■■■■■
- ISCRIZIONE CONTRO del ■■■■■ Reg. Part. ■■■■ Reg. Gen. ■■■■ - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa Rep ■■■■■ del ■■■■■ a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro ■■■■■ ■■■■■ (capitale € 196.099,30 – Ipoteca € 225.000,00);
- TRASCRIZIONE CONTRO del ■■■■■ Reg. Part. ■■■■ Reg. Gen. ■■■■ - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. ■■■■ del ■■■■■, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro ■■■■■
- TRASCRIZIONE CONTRO del ■■■■■ Reg. Part. ■■■■ Reg. Gen. ■■■■ - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. ■■■■ del ■■■■■ a favore di POP NPLS 2019 SRL, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05043330264, contro ■■■■■

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- **verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche**
- **esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità**
- **potenzialità edificatorie del bene**
- **quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giarratana è stato possibile visionare il progetto relativo all'immobile, di cui si elencano in ordine cronologico le concessioni rilasciate:

- c.e. n.23/02 del 24/05/2002 relativa ai lavori di recupero e riconversione di un ex insediamento industriale per la produzione di laterizi in impianto per la lavorazione del ferro
- I variante n.49/02 del 05/12/2002: modifica della copertura del capannone e ubicazione dei servizi
- Il variante n.25/05 del 27/02/2006
- Autorizzazione di agibilità n.5/2007 rilasciata il 31/05/2007.

A livello urbanistico gli abusi indicati al punto E) lettera d sono sanabili con una SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i. con pagamento di relativa sanzione.

In tabella i costi da detrarre dal valore di stima:

Sanzione minima	€ 516,00
Diritti di segreteria e di istruttoria	€ 51,65
Spese del tecnico	€ 1.500,00
Totale	€ 2.067,65

Tabella 2

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art.569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, a seguito di circolare/provvedimento generale in tema di redazione ape del 18/11/2021 disposta dai Giudici delle esecuzioni immobiliari, corredato di libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, verrà predisposta e acquisita solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

L'attestato dovrà essere redatto solo per i locali a servizio del capannone. Si riportano in tabella i costi presumibili complessivi che verranno detratti dalla stima dell'immobile:

Costo redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 250,00
Costo rilascio del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica da parte di ditta specializzata e iscrizione al CURI della pompa di calore	€ 200,00
TOTALE	€ 450,00

Tabella 3

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima.

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

L'immobile è stato diviso in tre zone:

- 1) Il capannone in struttura prefabbricata, dimensioni lineari circa 72,4 m x 18 m, superficie come da progetto autorizzato 1308 mq (adottato metodo di stima analitica per costo di costruzione);

- 2) Il corpo di fabbrica adibito ai servizi per il capannone, superficie di circa 80 mq (adottato metodo di stima sintetica comparativa di mercato);
- 3) Il deposito laterizi, superficie di circa 260 mq (adottato metodo di stima sintetica comparativa di mercato).

Per il capannone industriale si è utilizzato il metodo di stima analitica per costo di costruzione tenendo conto di tutti quegli elementi intrinseci ed estrinseci del fabbricato stesso: i pilastri, le travi di banchine e di testata, una superficie complessiva di circa 1638 mq di pannelli prefabbricati di spessore 13 cm, la lattoneria e la sigillatura dei pannelli, la copertura a cupolini, plinti di fondazione, il pavimento industriale su cui poggia il capannone, gli infissi, gli impianti, carroponte nonché le spese tecniche relative alla progettazione, sicurezza, direzione lavori, etc... e gli oneri comunali di urbanizzazione primaria e secondaria. Dal computo si ottiene un valore unitario di circa 780 €/mq che verrà ridotto di un coefficiente di vetustà dell'immobile inteso come degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione, calcolato secondo formula:

$$D = (A+20)^2/140-2,86 = 6,4\%$$

dove A rappresenta il numero di anni dell'edificio in percentuale sul numero di anni di durata totale dell'edificio.

Inoltre si considera una svalutazione di carattere economico dovuta al deprezzamento del 10% di tipo legale per l'esistenza di un vincolo contrattuale in corso gravante sull'immobile.

Capannone in struttura prefabbricata	
Superficie	1308,00 mq
Valore di mercato corretto per mq	660,00 €/mq
Totale (1)	863.280,00 €

Il metodo di stima sintetica comparativa di mercato, utilizzato per le zone 2 e 3, è basato sulla comparazione per similitudine con altre unità o fabbricati della zona facendo riferimento all'ultimo aggiornamento della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative alla zona di riferimento.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Giarratana si è fatto riferimento ai valori della zona D1, dove è ubicato il cespite pignorato.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ogni zona si è scelto il valore delle unità immobiliari di riferimento adeguato rapportandolo a quello delle unità oggetto di stima.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile, per quanto riguarda le altre due zone, è calcolato come segue:

Servizi per il capannone	
Superficie	80,00 mq
Valore di mercato medio per mq	590,00 €/mq
Totale (2)	47.200,00 €
Deposito laterizi	
Superficie	260,00 mq
Valore di mercato medio per mq	300,00 €/mq
Totale (3)	78.000,00 €

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (1+2+3)	988.480,00 €
--	---------------------

La copertura del deposito laterizi contiene amianto, pertanto sarà necessario detrarre dalla stima dell'immobile la rimozione delle lastre e la fornitura e posa in opera di nuova copertura costituita da pannelli piani coibentati.

Nel preventivo 050 Rev.1 del 07/06/2023 della ditta Mediproget srl sono indicati tutti i costi relativi alla rimozione delle lastre in amianto e della successiva fornitura, trasporto e montaggio di nuovi pannelli coibentati tipo sandwich dello spessore di mm 40, con specifica degli oneri a carico della ditta e di quelli esclusi.

Al valore totale dell'immobile verranno decurtare le somme di cui sopra e quelle delle tabelle 2 e 3 e calcolato un abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi occulti:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (1+2+3)	988.480,00 €
Preventivo Mediproget srl (allegato 9.L1)	24.450,00 €
Oneri non specificati nel preventivo a carico del proprietario	5.000,00 €
Spese di cui alla tabella 2 per SCIA in accertamento di conformità	2.067,65 €
Spese di cui alla tabella 3 per redazione APE e libretto di impianto	450,00 €
Valore immobile decurtato delle spese	956.512,35 €
Abbattimento forfettario del 15%	143.476,85 €
VALORE DI STIMA IMMOBILE	813.000,00 €

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

La quota è pignorata per intero.

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

Inserite all'interno della scheda sintetica in calce alla presente.

4. ELENCO ALLEGATI (rif. agli allegati contrassegnati con l'asterisco)

A. RELAZIONI SPECIFICHE

*allegato A.L1: Relazione relativa al Lotto 1

allegato A.L2: Relazione relativa al Lotto 2

allegato A.L3: Relazione relativa al Lotto 3

B. RELAZIONE PRIVA DI RIFERIMENTI

*allegato B.L1: Relazione priva di riferimenti Lotto 1

allegato B.L2: Relazione priva di riferimenti Lotto 2

allegato B.L3: Relazione priva di riferimenti Lotto 3

1. VISURE CATASTALI
 - *allegato 1.L1: Visura storica Lotto 1 (f.19 p.lla 1060 sub 1)
 - allegato 1.L2: Visura storica Lotto 2 (f.19 p.lla 1060 sub 2)
 - allegato 1.1.L3: Visura storica Lotto 3 (f.17 p.lla 244 sub 1)
 - allegato 1.2.L3: Visura storica Lotto 3 (f.17 p.lla 244 sub 2)
 - allegato 1.3.L3: Visura storica Lotto 3 (f.17 p.lla 244 sub 3)

2. ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO
 - *allegato 2.L1-L2: Ispezione ipotecaria per soggetto (IS)
 - allegato 2.1.L3: Ispezione ipotecaria per soggetto (PS)
 - allegato 2.2.L3: Ispezione ipotecaria per soggetto (IL)

3. ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE
 - *allegato 3.L1: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 19 p.lla 1060 sub 1)
 - allegato 3.L2: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 19 p.lla 1060 sub 2)
 - allegato 3.1.L3: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 17 p.lla 244 sub 1)
 - allegato 3.2.L3: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 17 p.lla 244 sub 2)
 - allegato 3.3.L3: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 17 p.lla 244 sub 3)

4. PLANIMETRIE CATASTALI
 - *allegato 4.L1: Planimetria catastale Lotto 1 (f.19 p.lla 1060 sub 1)
 - allegato 4.L2: Planimetria catastale Lotto 2 (f.19 p.lla 1060 sub 2)
 - allegato 4.1.L3: Planimetria catastale Lotto 3 (f.17 p.lla 244 sub 1)
 - allegato 4.2.L3: Planimetria catastale Lotto 3 (f.17 p.lla 244 sub 2)
 - allegato 4.3.L3: Planimetria catastale Lotto 3 (f.17 p.lla 244 sub 3)

5. ESTRATTI DI MAPPA
 - *allegato 5.L1-L2: Estratto di mappa foglio 19
 - allegato 5.L3: Estratto di mappa foglio 17

6. RILIEVI PLANIMETRICI
 - *allegato 6.L1: Rilievo planimetrico Lotto 1
 - allegato 6.L2: Rilievo planimetrico Lotto 2
 - allegato 6.L3: Rilievo planimetrico Lotto 3 (f.17 p.lla 244 sub 1-2-3)

7. DOCUMENTAZIONE COMUNE DI GIARRATANA
 - *allegato 7: Accesso agli atti
 - *allegato 7.1.L1-L2: Concessione edilizia n.25/05
 - *allegato 7.2.L1-L2: Certificato di agibilità
 - allegato 7.L3: Concessioni edilizie

8. *allegato 8.L1: Contratto di affitto ad uso commerciale
9. *allegato 9.L1: Preventivo Mediproget srl

Ragusa, lì 06/06/2023

IL C.T.U.

Ing. Adriana Vernuccio



ALLEGATO N.4

SCHEDA SINTETICA

Lotto 1	
E.I. 212/2022 - FIRE S.p.A., procuratrice di POP NPLs 2019 SRL	
contro [REDACTED]	
in persona del legale rappresentante pro-tempore, [REDACTED]	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo	
Custode Giudiziario Avv. Giorgio Giampiccolo	
Esperto del procedimento: Ing. Adriana Vernuccio	
Diritto	L'immobile appartiene a [REDACTED] con sede in Giarratana
Bene	<p>L'immobile pignorato sito nel Comune di Giarratana in contrada Pianazzo ricade in zona E del P.R.G. dello stesso comune definita "zona prevalentemente destinata agli usi agricoli".</p> <p>Si accede all'immobile attraverso piazzale in comune con altri.</p> <p>Il compendio pignorato, edificato giusta c.e. n.23/02 e successive varianti, è composto da un corpo principale che costituisce il capannone industriale destinato alla lavorazione del ferro, un corpo di fabbrica contiguo sempre di forma rettangolare in cui sono ubicati i servizi annessi (ufficio, locale docce spogliatoio e servizi igienici) e un secondo capannone indicato in catasto come deposito laterizi (in realtà solo una parte di esso diviso da un muro divisorio con l'altra parte di proprietà terzi).</p> <p>Il capannone industriale, di pianta rettangolare regolare della superficie complessiva di circa 1308 mq ed altezza massima di 8,70 mq, realizzato con struttura prefabbricata con pannelli spessore 13 cm e copertura con travi in c.a. precompresso su cui poggiano cupolini in cemento e finestrate su tutto il perimetro, tranne per la parte confinante con altro immobile, si trova in ottime condizioni sia a livello strutturale sia per quanto riguarda la copertura. Al suo interno è montato un carroponete trifase del tipo mobile scorrevole.</p> <p>Il corpo di fabbrica dove sono ubicati i vari servizi è realizzato con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti. Nell'ufficio è installato un condizionatore per il riscaldamento e il raffrescamento estivo marca Olimpia Splendid e in uno dei servizi uno scaldacqua elettrico Ariston da 30 litri per la produzione di acqua calda sanitaria.</p> <p>Il deposito laterizi ha una superficie di circa 260 mq, realizzato con pilastri in c.a., capriate in legno con saettoni e terzere in legno che sostengono un tetto a doppia falda in lastre in amianto.</p> <p>Lo smaltimento delle acque di scarico avviene tramite allaccio alla rete fognante Comunale da autorizzazione prot. n.3749/F/2002 del 04/07/2002.</p> <p>Impianti elettrici e idrici a norma e parere igienico sanitario favorevole.</p> <p>Non ci sono impianti ad energia rinnovabile.</p>
Ubicazione	Comune di Giarratana – contrada Pianazzo

	Coordinate geografiche: 37,050801 – 14,798288
Titolarità	<p>Gli immobili censiti al foglio 19 p.lla 1060 sub 1 (lotto 1) e p.lla 1060 sub 2 (lotto 2) derivano dalla p.lla 674 sub 1 del foglio 19 giusta variazione per modifica identificativo del 17/05/2004 e successiva demolizione parziale del 02/02/2007.</p> <p>L'immobile censito al foglio 19 p.lla 674 sub 1 (che ha generato i lotti identificati come lotto 1 e lotto 2) figura in proprietà della società [REDACTED] con sede in Giarratana, per atto ricevuto dal Notaio Sulsentì il [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai numeri R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED]</p> <p>Successivamente la società [REDACTED] SNC ha modificato la denominazione sociale in [REDACTED] con sede in Giarratana, con verbale del 31/10/2007 Notaio Livia Giovanni Rep. n.36626/7786 trascritto in data 30/11/2007 ai numeri R.P. 16209 R.G. 26707.</p>
Provenienza ventennale	<p>La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente risulta verificata.</p> <p>Al 24/03/2023 le formalità gravanti risultano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • TRASCRIZIONE del 30/11/2007 Reg. Part. 16209 Reg. Gen. 26707 – <u>ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</u> Notaio Livia Giovanni Rep. n.36626/7786 del 31/10/2007; • ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2008 Reg. Part. 5768 Reg. Gen. 24344 – <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO</u> di € 300.000,00 Pubblico ufficiale Livia Giovanni Rep.38303/8767 del 26/11/2008 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro [REDACTED] • ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2019 Reg. Part. 1409 Reg. Gen. 10082 – <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da <u>DECRETO INGIUNTIVO</u> Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa Rep.468/2019 del 04/03/2019 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro [REDACTED] (capitale € 196.099,30 – Ipoteca € 225.000,00); • TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2019 Reg. Part. 12869 Reg. Gen. 17874 - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. 3852 del 18/11/2019, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro [REDACTED] s.a.s.; • TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2022 Reg. Part. 11646 Reg. Gen. 15665 - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. 2318 del 08/09/2022, a favore di POP NPLS 2019 SRL, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05043330264, contro [REDACTED] e C. s.a.s.
Dati Catastali	Foglio 19 p.lla 1060 sub 1 cat D/7 Rendita € 9.432,00
Lotto	Lotto unico
Occupazione	Sull'immobile grava un contratto ad uso commerciale per il lotto 1, regolarmente registrato il 12/08/2016 al n.1928, stipulato in data 15/07/2016 tra la società

	<p>Industria [REDACTED] s.a.s. in liquidazione, corrente in Giarratana (RG), C.da Pianazzo snc, P.IVA 00458590882, in persona del socio accomandatario e liquidatore sig.ra [REDACTED] e la società Sogep S.r.l., corrente in Giarratana (RG), corso XX Settembre n.185, P.IVA 01630000881, in persona del legale rappresentante e amministratore unico sig. A [REDACTED]</p> <p>Nel contratto l'immobile è erroneamente indicato al fg 119 ma è un refuso in quanto la visura catastale allegata coincide con quella del lotto 1.</p> <p>Il contratto decorre a partire dal 15/07/2016 con durata di anni 6, tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni, salvo disdetta espressa da una delle parti, con preavviso di almeno sei mesi.</p> <p>Il canone annuo di locazione è pari a € 6.000,00 (seimila,00) annui oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 500,00 (cinquecento,00) oltre IVA entro il giorno 10 di ciascun mese.</p> <p>Il canone non si ritiene congruo, in quanto dovrebbe essere circa € 1.500,00 (millecinquecento,00) oltre IVA mensili.</p>
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	<p>In sede di sopralluogo si sono appurate alcune difformità tra lo stato autorizzato, lo stato di fatto e la planimetria catastale, in particolare nello stato di fatto risultano un'apertura che collega i locali a servizio del capannone con il deposito laterizi, una finestra e un ingresso dall'ufficio (indicata sala mensa nello stato autorizzato) e un muro divisorio nel deposito laterizi che divide la proprietà in due, abusi regolarizzabili con una SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i. con pagamento di relativa sanzione. (costi previsti 2.067,65 €)</p> <p>Previsti in aggiunta costi complessivi di € 30.134,00 per la rimozione delle lastre di copertura in eternit del deposito laterizi e la successiva fornitura e posa in opera di nuova copertura costituita da pannelli piani coibentati (vedasi dettaglio in relazione).</p>
Immobile insanabile	//
Titolarità Urbanistica	L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato giusta c.e. n.23/02 e successive varianti n.49/02 e 25/05
Agibilità/Abitabilità	L'immobile è in possesso del Certificato di agibilità n.5/2007 rilasciato il 31/05/2007.
Divisibilità	L'immobile è pignorato per intero.
Valore di Mercato	988.480,00 €
Valore di Vendita Forzata	813.000,00 €
Valore del Canone di Mercato	1.500,00 €/mese

Vendibilità e motivo	Il lotto 1, che comprende un capannone per la lavorazione del ferro di costruzione recente in ottime condizioni sia a livello strutturale che per la copertura, un edificio contiguo adibito ai servizi per il capannone comprensivo di un ufficio e dei servizi igienici, e un deposito laterizi che necessita di manutenzione, è ubicato in una posizione strategica in quanto molto vicino alla città.
Vincoli	Non sussistono vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Non ci sono spese condominiali.
APE	Secondo quanto disposto dalla circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/ACQUISIZIONE CDU emanata il 18/11/2021 dal Tribunale di Ragusa – Sez. Civile, l’APE verrà redatto dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell’emissione del decreto di trasferimento così come definito secondo le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015) solo ed esclusivamente per il corpo di fabbrica dove sono ubicati i servizi annessi al capannone. (costi previsti € 450,00 che comprendono la redazione dell’APE da parte di un tecnico e la compilazione del libretto di impianto e del certificato di efficienza energetica da parte di ditta specializzata)
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> • ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2008 Reg. Part. 5768 Reg. Gen. 24344 – <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIANO</u> di € 300.000,00 Pubblico ufficiale Livia Giovanni Rep.38303/8767 del 26/11/2008 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro Industria Sagomatura Ferro di Italia Lucia e C. s.a.s.; • ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2019 Reg. Part. 1409 Reg. Gen. 10082 – <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da <u>DECRETO INGIUNTIVO</u> Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa Rep.468/2019 del 04/03/2019 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro Industria Sagomatura Ferro di Italia Lucia e C. s.a.s. (capitale € 196.099,30 – Ipoteca € 225.000,00); • TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2019 Reg. Part. 12869 Reg. Gen. 17874 - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. 3852 del 18/11/2019, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro Industria Sagomatura Ferro di Italia Lucia e C. s.a.s.; • TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2022 Reg. Part. 11646 Reg. Gen. 15665 - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. 2318 del 08/09/2022, a favore di POP NPLS 2019 SRL, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05043330264, contro Industria Sagomatura Ferro di Italia Lucia e C. s.a.s.

Descrizione	L’immobile pignorato sito nel Comune di Giarratana in contrada Pianazzo ricade in zona E del P.R.G. dello stesso comune definita “zona prevalentemente destinata agli usi agricoli”, censito in catasto al foglio 19 p.IIa
--------------------	--

	<p>1060 sub 1.</p> <p>Il fabbricato, edificato giusta c.e. n.23/02 e successive varianti, è un capannone industriale destinato alla lavorazione del ferro con un'altezza massima di 8,70 mq e superficie complessiva di circa 1308 mq realizzato con struttura prefabbricata con pannelli spessore 13 cm e copertura con travi in c.a. precompresso su cui poggiano cupolini in cemento.</p> <p>Contiguo al capannone c'è un corpo di fabbrica di forma rettangolare in cui sono ubicati i servizi annessi (ufficio, locale docce spogliatoio e servizi igienici) e un secondo capannone (in realtà una parte di esso diviso da un muro con l'altra parte del capannone di proprietà terzi) inutilizzabile di circa 260 mq con pilastri in c.a., capriate in legno con saettoni e terzere in legno che sostengono un tetto a doppia falda da ripristinare in quanto costituito da lastre in amianto, da rimuovere e smaltire.</p>			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup	Indice	Sup. Commerciale
		[m ²]	[-]	[m ²]
Superficie capannone	S1	1308,00	1	1308,00
Superficie servizi	S2	80,00	1	80,00
Superficie deposito laterizi	S3	260,00	1	260,00
Valore di Mercato				988.480,00 €
Spese decurtate				31.967,65 €
Valore di stima di VENDITA FORZATA comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15%				813.000,00 €
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				1.500,00 €



Foto 1: Prospetto principale (lato sud-est)



Foto 2: Interno capannone



Foto 3: Interno capannone

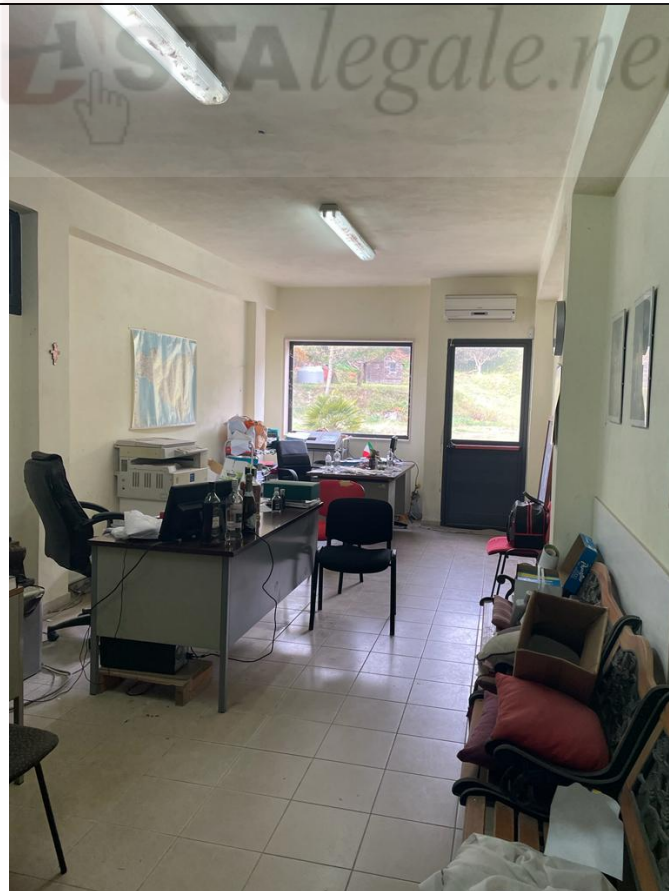


Foto 4: Ufficio



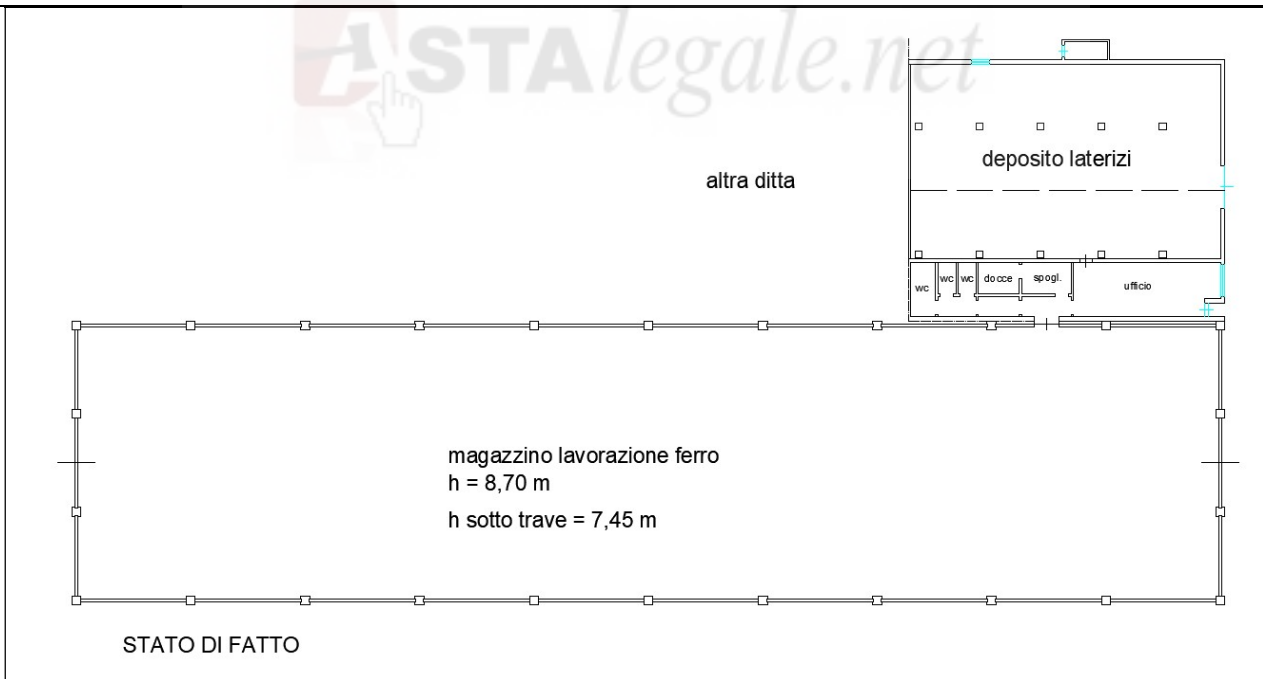
Foto 5: Servizi igienici



Foto 6: Deposito laterizi



Foto 7: Deposito laterizi



Planimetria lotto 1 – Stato di fatto (non in scala)



Estratto di mappa foglio 19



Immagine satellitare con individuazione dell'immobile

Con la presente relazione, composta da n°30 pagine e n°35 allegati, la scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatole e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, lì 06/06/2023

IL C.T.U.

Ing. Adriana Vernuccio

