

**TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PRIVA DI RIFERIMENTI
LOTTO 2**



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:



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], nata a [REDACTED] il [REDACTED], nato a [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] nata a [REDACTED], nato a [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.L2 relativa al lotto 2.

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 2 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 i dati catastali del lotto 2 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	2		D/7				€ 1.968,00
STRADA COMUNALE PIANAZZO SNC - PIANO S1										

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.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.

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]

NOTA BENE: Figura trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] RG [REDACTED] RP contratto preliminare di permuta a rogito Notaio Michele Ottaviano rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Giarratana (RG) [REDACTED] contro [REDACTED] sede Giarratana (RG) C.F. [REDACTED] per il lotto 2.

Nel quadro D si specifica che tutti gli effetti della permuta avranno luogo dalla stipula dell'atto pubblico definitivo rogato a cura dello stesso Notaio a richiesta di una delle parti e a spese comuni entro e non oltre il 30 giugno 2012. Non figurano atti di permuta trascritti.

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 – CONTRATTO PRELIMINARE DI PERMUTA Notaio Michele Ottaviano Rep. n. [REDACTED];
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Notaio Livia Giovanni Rep. n. [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]

² Qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 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 precedenti 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 allorquando 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.

- ██████████ 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 ██████████

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.

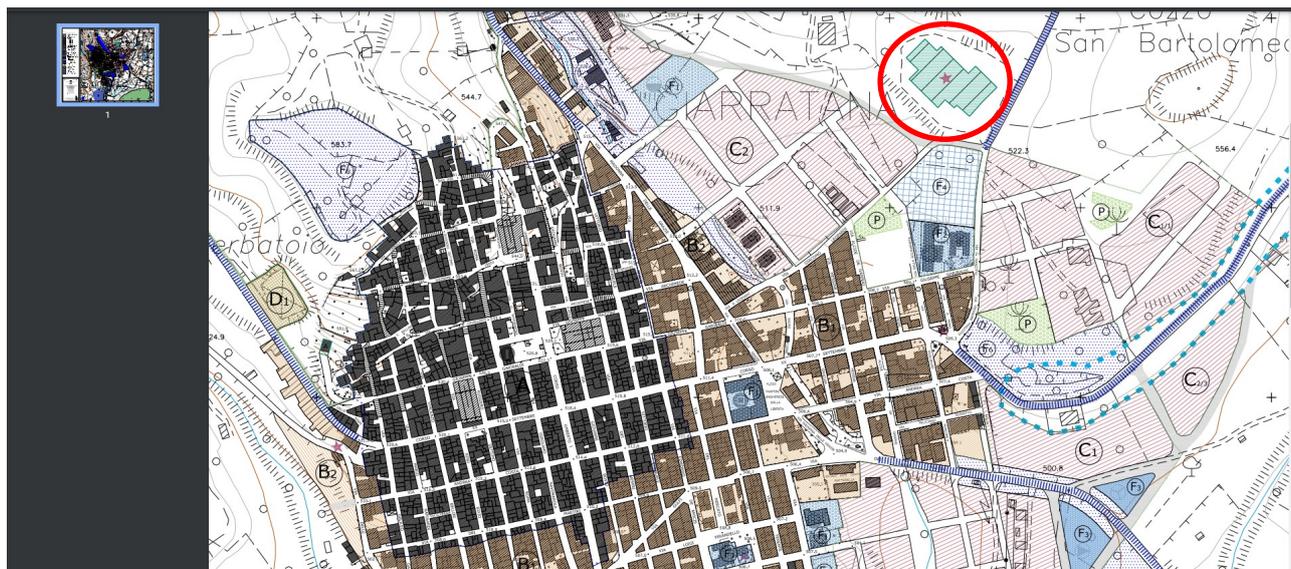


Immagine 1 - Stralci della Tav. 2 scala 1/2000 del P.R.G.C. del Comune di Giarratana con individuazione del lotto dove insiste l'immobile

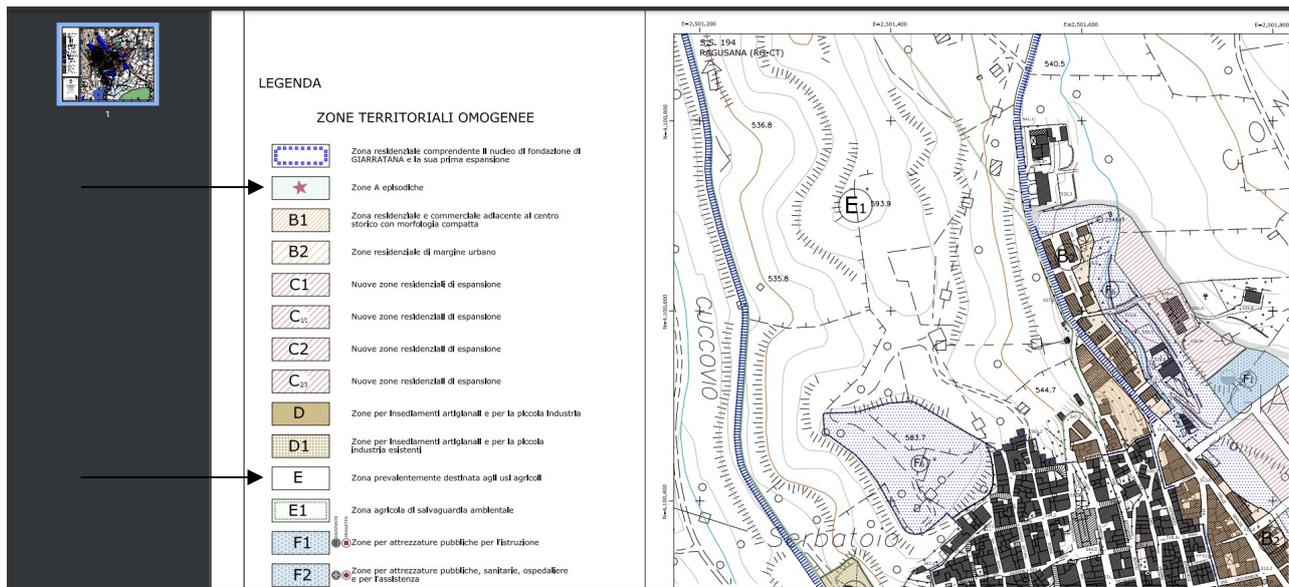


Immagine 2 – Stralcio della legenda della tavola 2 del P.R.G.C. del Comune di Giarratana

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.

Lo stato autorizzato depositato al Comune e la planimetria catastale coincidono. In sede di sopralluogo si è appurata una difformità relativa a un muro non realizzato.

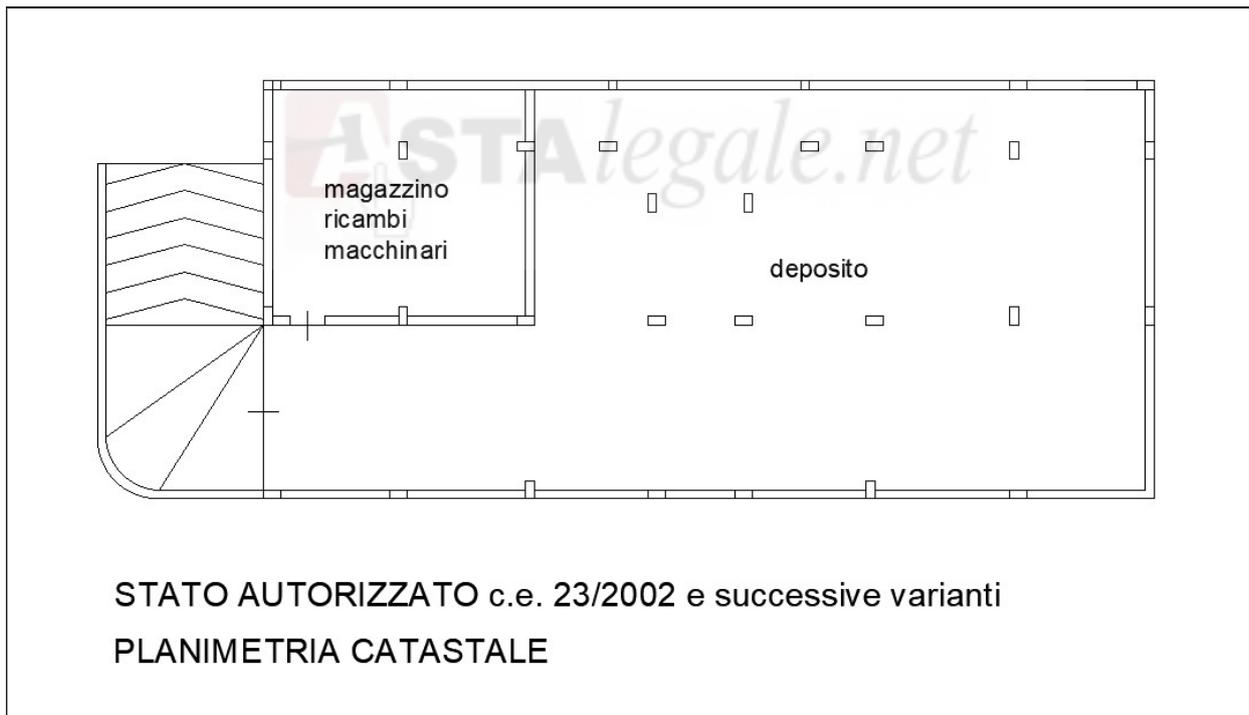


Immagine 3 – Planimetria stato autorizzato c.e. 23/2002 e successive varianti e planimetria catastale

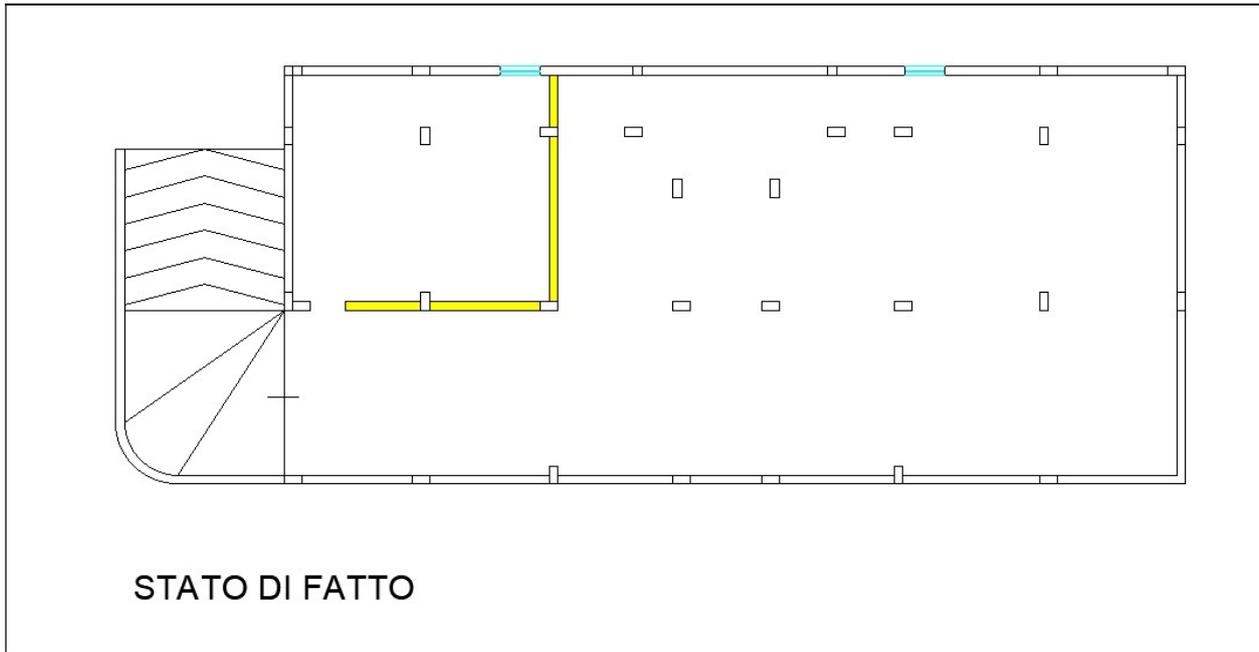


Immagine 4 – Planimetria stato di fatto (in giallo sono indicate le demolizioni)

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

L'immobile è di proprietà della società [REDACTED] con sede in Giarratana [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)

//

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)

//

l) 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 5 – Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

● Indicazione del diritto pignorato:

Beni di proprietà della società [REDACTED]:

- **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**

● Confini: l'immobile (lotto 2) confina a nord-est con il lotto 1 di proprietà dello stesso e negli altri lati con proprietà terzi

● Superficie complessiva
deposito - magazzino: 403 mq

Si riporta la planimetria dello stato di fatto.

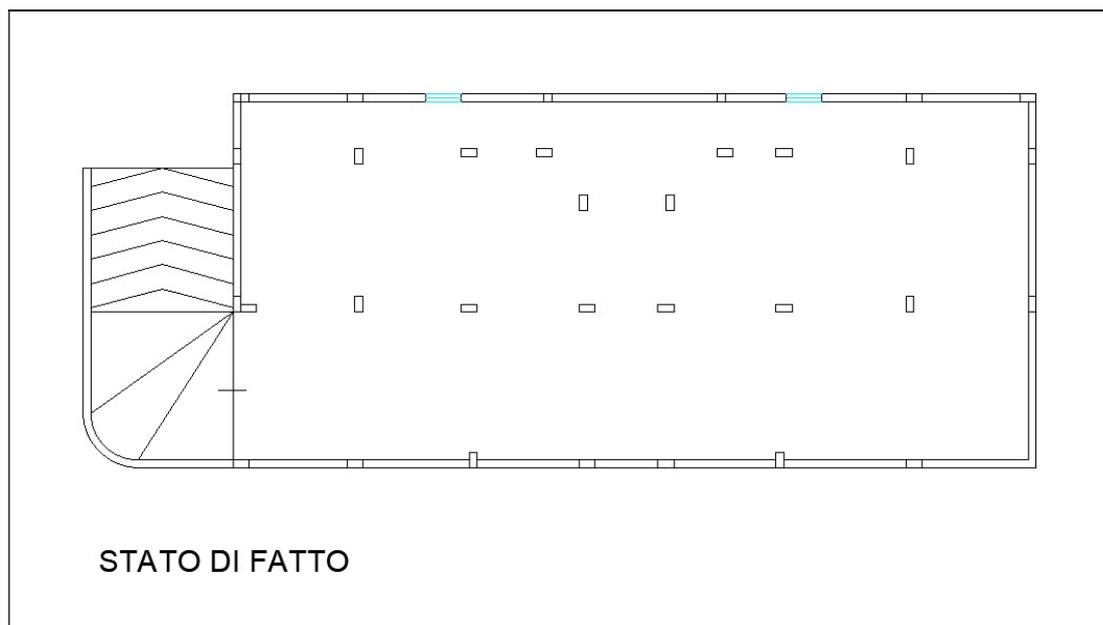


Immagine 6 – Planimetria lotto 2 non in scala

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”.

Il lotto 2, edificato giusta c.e. n.23/02 e successive varianti, è un locale di dimensioni lineari di circa 29,50 mt x 13,70 mt per un’altezza netta di 3,10 mt e una superficie complessiva di circa 403 mq.

Il cespite, situato al piano sottostada, fa parte di un immobile di altra proprietà realizzato con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti. L’accesso è garantito da una rampa larga circa 5 mt.

Il cespite, destinato a deposito ricambi dei macchinari e dei prodotti proveniente dalla lavorazione del ferro, è vuoto e incustodito.

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 bene è libero.

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

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.

Non ci sono difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto tranne per un muro non realizzato, abuso regolarizzabile con una CILA tardiva ai sensi dell'art.6 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i. recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n.16/2016 comma 2 lettera c) quali *modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali* con pagamento della relativa sanzione.

In tabella i costi da detrarre dal valore di stima:

Sanzione	€ 1.000,00
Diritti di segreteria e di istruttoria	€ 51,65
Spese del tecnico	€ 1.000,00
Totale	€ 2.051,65

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.

//

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 insolute, 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.

Il metodo di stima sintetica comparativa di mercato 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.

Al valore di mercato dell'immobile verranno decurtare le spese relative alla regolarizzazione dell'abuso e calcolato un abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi occulti:

Deposito - Magazzino	
Superficie	403,00 mq
Valore di mercato medio per mq	300,00 €/mq
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	120.900,00 €
Spese di cui alla tabella 2 per CILA tardiva	2.051,65 €
Valore immobile decurtato delle spese	118.848,35 €
Abbattimento forfettario del 15%	17.827,25 €
VALORE DI STIMA IMMOBILE	101.000,00 €

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.IIa 244 sub 2)
allegato 1.3.L3: Visura storica Lotto 3 (f.17 p.IIa 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.IIa 1060 sub 1)
*allegato 3.L2: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 19 p.IIa 1060 sub 2)
allegato 3.1.L3: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 17 p.IIa 244 sub 1)
allegato 3.2.L3: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 17 p.IIa 244 sub 2)
allegato 3.3.L3: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 17 p.IIa 244 sub 3)
4. PLANIMETRIE CATASTALI
allegato 4.L1: Planimetria catastale Lotto 1 (f.19 p.IIa 1060 sub 1)
*allegato 4.L2: Planimetria catastale Lotto 2 (f.19 p.IIa 1060 sub 2)
allegato 4.1.L3: Planimetria catastale Lotto 3 (f.17 p.IIa 244 sub 1)
allegato 4.2.L3: Planimetria catastale Lotto 3 (f.17 p.IIa 244 sub 2)
allegato 4.3.L3: Planimetria catastale Lotto 3 (f.17 p.IIa 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.IIa 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 2 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]
Bene	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". Il lotto 2, edificato giusta c.e. n.23/02 e successive varianti, è un locale di dimensioni lineari di circa 29,50 mt x 13,70 mt per un'altezza netta di 3,10 mt e una superficie complessiva di circa 403 mq. Il cespite, situato al piano sottostrada, fa parte di un immobile di altra proprietà realizzato con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti. L'accesso è garantito da una rampa larga circa 5 mt. Il cespite, destinato a deposito ricambi dei macchinari e dei prodotti proveniente dalla lavorazione del ferro, è vuoto e incustodito.
Ubicazione	Comune di Giarratana – contrada Pianazzo Coordinate geografiche: 37,050801 – 14,798288
Titolarità	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. 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 Sulsenti il [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] NOTA BENE: Figura trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] contratto preliminare di permuta a rogito Notaio Michele Ottaviano rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per il lotto 2.

	<p>Nel quadro D si specifica che tutti gli effetti della permuta avranno luogo dalla stipula dell'atto pubblico definitivo rogato a cura dello stesso Notaio a richiesta di una delle parti e a spese comuni entro e non oltre il 30 giugno 2012. Non figurano atti di permuta trascritti.</p> <p>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 [REDACTED]</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 [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – <u>ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI PERMUTA</u> Notaio Michele Ottaviano Rep. n. [REDACTED]; • TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – <u>ATTO TRA VIVI – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</u> Notaio Livia Giovanni Rep. n. [REDACTED] • ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da <u>DECRETO INGIUNTIVO</u> 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] - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro [REDACTED] • TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di POP NPLS 2019 SRL, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05043330264, contro [REDACTED]
Dati Catastali	Foglio 19 p.la 1060 sub 2 cat D/7 Rendita € 1.968,00
Lotto	Lotto unico
Occupazione	Libero
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Non ci sono difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto tranne per un muro non realizzato, abuso regolarizzabile con una CILA tardiva ai sensi dell'art.6 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i. recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n.16/2016 comma 2 lettera c) quali <i>modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino</i>

	<i>un cambio di destinazione d'uso e non riguardino parti strutturali con pagamento della relativa sanzione. (costi previsti 2.051,65 €)</i>
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	120.900,00 €
Valore di Vendita Forzata	101.000,00 €
Valore del Canone di Mercato	//
Vendibilità e motivo	Il lotto 2 fa parte di un edificio di nuova realizzazione, non ancora completato. Il magazzino è l'unica parte rifinita e per l'uso per il quale è destinato si trova in discrete condizioni. 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	//
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> • 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] • TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di POP NPLS 2019 SRL, con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 05043330264, contro [REDACTED]

Descrizione	<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>Il lotto 2, edificato giusta c.e. n.23/02 e successive varianti, è un locale di dimensioni lineari di circa 29,50 mt x 13,70 mt per un'altezza netta di 3,10 mt e una superficie complessiva di circa 403 mq.</p> <p>Il cespite, situato al piano sottostrada, fa parte di un immobile di altra proprietà realizzato con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti. L'accesso è garantito da una rampa larga circa 5 mt.</p> <p>Il cespite, destinato a deposito ricambi dei macchinari e dei prodotti proveniente dalla lavorazione del ferro, è vuoto e incustodito.</p>			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup	Indice	Sup. Commerciale
		[m ²]	[-]	[m ²]
Superficie deposito magazzino	S1	403,00	1	403,00
Valore di Mercato				120.900,00 €
Spese decurtate				2.051,65 €
Valore di stima di VENDITA FORZATA comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15%				101.000,00 €
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				//



Foto 1: Immobile di cui fa parte il lotto 2



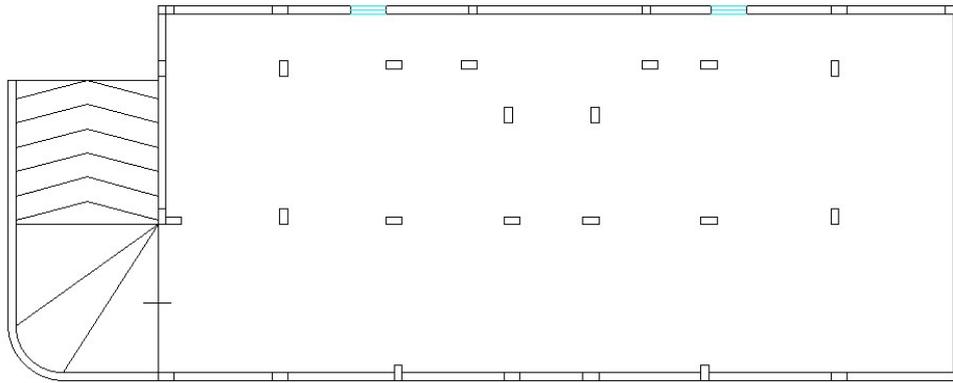
Foto 2: Rampa di accesso



Foto 3: Interno magazzino

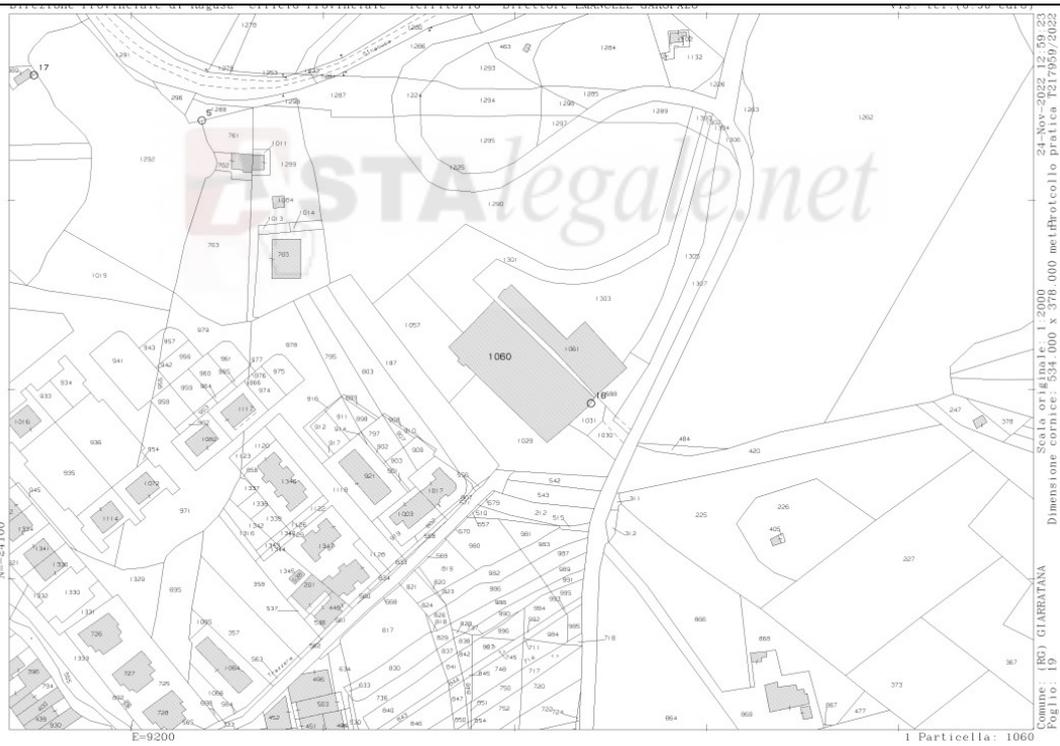


Foto 4: Interno magazzino



STATO DI FATTO

Planimetria lotto 2 – Stato di fatto (non in scala)



Estratto di mappa foglio 19

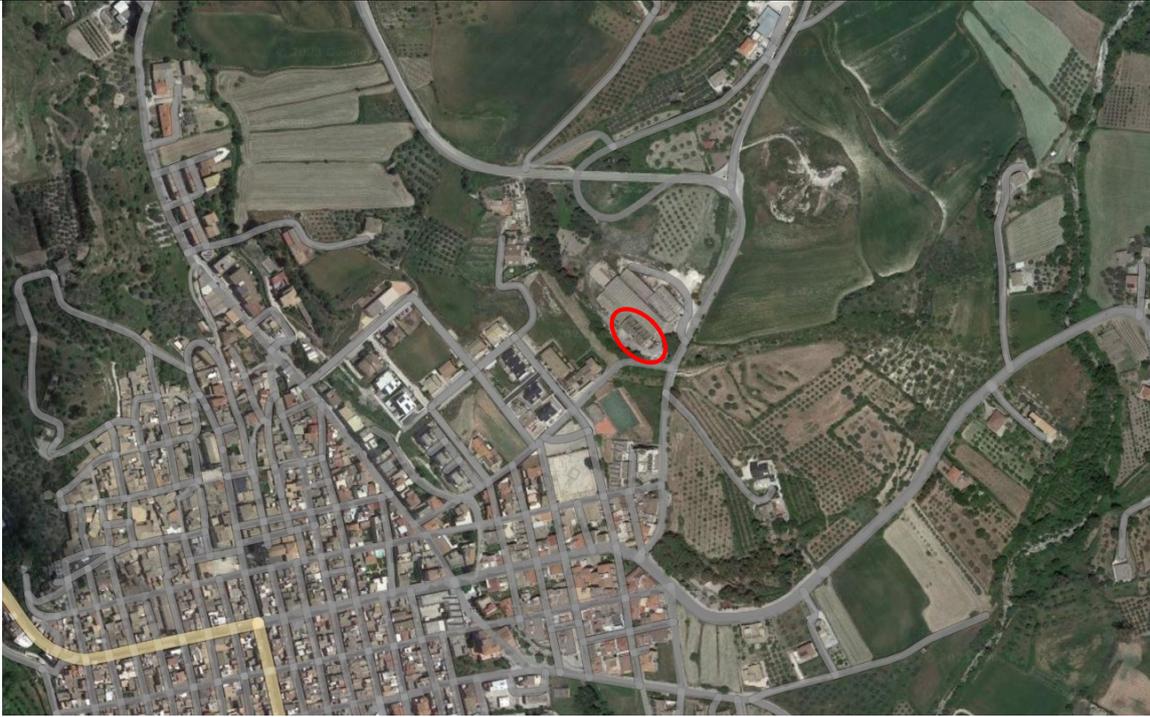


Immagine satellitare con individuazione dell'immobile

Con la presente relazione, composta da n°22 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