

PERIZIA GIURIDICA _ Relazione tecnica

Esecuzione immobiliare n.426/2018

Ill.mo sig.r Giudice Di Cataldo dott. Carlo

1) Premessa

In data 11/02/2019 Ella nominava me sottoscritto dott. ing. Giovanni Luca Nobile iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ***** al n.1118, con studio in via Archimede n.382 a ***** , consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.426/2018 del ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, promossa da "***** ***** ***** ** ***** ***** *****" c.f. ***** con sede in ***** in ***** , nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione dott. ***** , rappresentato e difeso dall'avv. Giuseppe Nicastro Rosso, c.f. NCSGPP61L04C612G, pec: giuseppe.nicastrorosso@avv*****.legalmail.it elettivamente domiciliata presso il suo studio sito a ***** in via Nicastro n.35, contro: il sig. ***** , nato a ***** il ***** residente a ***** in via ***** n.*** c.f. ***** ; la sig.ra ***** nata a ***** (*****) il ***** e residente a ***** in via ***** n.*** c.f. ***** ; il sig. ***** nato a ***** il ***** , defunto, c.f. ***** ; la sig.ra ***** nata a ***** il ***** e residente a ***** in viale ***** n.*** c.f. ***** , la società "***** di ***** e C." con sede a ***** in c.da ***** p.iva/c.f. ***** , il cui legale rappresentante è il sig. ***** .

L'atto di pignoramento è stato notificato, oltre che alla sig.ra ***** ,

***** ed al sig. *****, anche all'avv. ***** nella
qualità di curatore dell'eredità giacente del sig. *****.

Il giorno 11/02/2019 il sottoscritto, tramite il portale Procedure.it, ha
inviato la documentazione necessaria per l'accettazione dell'incarico ed il
giuramento di rito.

In data 05/03/2019 tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di ***** - Territorio - Servizi catastali, il sottoscritto ha reperito le
visure catastali dei fabbricati e dei terreni, gli estratti di mappa e le planimetrie
catastali degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In data 19/02/2019, mediante raccomandata R.R., il sottoscritto ha
comunicato ai sig.ri *****, *****e ***** che in
data 26/02/2019 alle ore 9.30 si sarebbe recato sui luoghi, in c.da *****, in c.da
*****e in *****, a *****, e poi anche in *****a *****,
insieme al custode giudiziario nominato, avv. Francesco Pannuzzo, per effettuare
l'accesso agli immobili soggetti a pignoramento. È stato altresì inviata, tramite
P.E.C., la medesima comunicazione all'avv. Giuseppe Nicastro Rosso ed all'avv.
Claudia Parrino.

In seguito ad un colloquio telefonico con il sig. *****, si è
deciso di posticipare l'accesso ai beni pignorati in data 06/03/2019 alle ore 9.30,
a causa dell'impossibilità di presenziare dello stesso ***** nella data
precedentemente stabilita.

Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto, insieme alla avv. Francesco
Pannuzzo, quale custode giudiziario, si è recato dapprima a *****
presso il magazzino di c.da *****, poi presso l'abitazione sita in c.da
*****ed, infine, in *****; in seguito il sottoscritto insieme al custode,

si è recato a ***** in *****n.**; in questa prima giornata di sopralluoghi si è proceduto alla semplice constatazione dei luoghi ed alla presa in possesso degli immobili pignorati da parte del custode, avv. Pannuzzo Francesco. Terminati i sopralluoghi, il sottoscritto ed il custode giudiziario sono tornati presso i rispettivi uffici.

Durante il primo accesso preso il magazzino di c.da *****, si è fissato un ulteriore sopralluogo per il rilievo dell'immobile in data 13/03/2019 alle ore 9.30 ed alle ore 11.00 presso l'immobile di c.da *****.

Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto, si è recato, presso l'immobile di c.da ***** ed ha proceduto al rilievo planimetrico ed alla constatazione dello stato dei luoghi. Il sottoscritto ha scattato, al contempo, diverse fotografie dell'interno e dell'esterno dell'edificio ed alle ore 11.00 ha concluso i rilievi e si recato presso l'abitazione di c.da *****; anche in questo caso si è proceduto al rilievo dell'immobile ed a scattare diverse fotografie sia dell'interno che dell'esterno dell'edificio; in quella sede si è fissato un ulteriore accesso presso l'immobile sito in *****a ***** per il giorno 20/03/2019 alle ore 9:30 e, stilato il verbale di sopralluogo, il sottoscritto si è recato presso il proprio ufficio.

Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto si è recato, presso l'immobile di *****a ***** ed ha proceduto alla visione dell'immobile al rilievo planimetrico ed alla constatazione dello stato dei luoghi scattando diverse fotografie dell'interno e dell'esterno dell'edificio ed alle ore 10.00 ha concluso i rilievi e, stilato il verbale di sopralluogo, si è recato presso il proprio ufficio.

Infine, come da accordi presi durante il sopralluogo effettuato in viale Europa, il sottoscritto il giorno 28/03/2019 alle ore 9.30 si è recato presso l'immobile di ***** a ***** *****, effettuato il rilievo planimetrico

delle diverse unità immobiliari e avendo scattato diverse fotografie, alle ore 10.35 ha concluso i rilievi e, stilato il verbale di sopralluogo, si è recato presso il proprio ufficio.

In data 29/04/2019 ho provveduto a far richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di ***** al fine di reperire il titolo abilitativo per l'immobile di *****a *****. Il giorno 10/05/2019 il sottoscritto ha ritirato quanto richiesto.

In data 16/05/2019 ho provveduto a far richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di ***** ***** al fine di reperire il titoli abilitativi per gli immobili di c.da *****, c.da *****e *****.

Il giorno 06/06/2019 il sottoscritto ha ritirato quanto richiesto inerente il fabbricato di via *****ed il giorno 12/06/2019 quanto richiesto inerente il fabbricato di c.da *****; per il fabbricato di c.da ***** , non è stato possibile reperire nessun titolo abilitativo.

In data 05/06/2019 si è provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili soggetti a pignoramento immobiliare presso il portale web dell'agenzia delle entrate.

2) Quesiti sui beni pignorati

- 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) e "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.**

I. *Immobilie sito a ***** in c.da *****, zona *****.*

L'immobile in esame è sito a ***** nella zona artigianale di c.da ***** ed è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa n.74 particella 532 subalterni 1 Categoria D/7 rendita 9'426,00 €.

Esaminando la visura catastale si evince che la proprietà dello stesso è così attribuita:

- ✓ Comune di ***** , proprietà per l'area;
- ✓ ***** , proprietà superficaria per 1000/1000.

I locali sono conformi rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

Il bene insiste sui lotti 23-24-32-33 del piano di lottizzazione della zona artigianale di *****.

Il bene pignorato confina per i quattro lati con le vie di lottizzazione della zona artigianale.

II. *Immobilie sito a ***** in *****.*

L'immobile in esame è sito in ***** a ***** ***** ed è censito in Catasto al foglio n.98 p.la 215:

- ✓ sub.1 categoria C/6, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 140,89 €;
- ✓ sub.2 categoria A/2 classe 1, consistenza 8.5 vani, rendita 548,74 €;
- ✓ sub.3 categoria C/3, classe 1, consistenza 187 mq, rendita 637,41 €.

La proprietà del fabbricato risulta attribuita a ***** nato a ***** il ***** , c.f. ***** , defunto il ***** come si evince dal certificato di morte n.2921 rilasciato dall'ufficiale dello stato civile del Comune di ***** il 12/06/2019.

Si vuole mettere in evidenza il fatto che la proprietà di tali immobili è

ancora attribuita al sig. ***** ***** , in quanto gli eredi non hanno
accettato l'eredità ed è quindi stato nominato un curatore dell'eredità giacente,
l'avv. Claudia Pannuzzo.

Trattasi di un immobile costituito da un piano terra adibito ad abitazione e
da un locale artigianale sito al piano sottostrada; a tale locale si accede dal
prolungamento di *****; infine è presente la copertura a tetto, che però,
non è stata inserita nel compendio dei beni pignorati.

Riguardo al confronto fra quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate
- Territorio e lo stato di fatto dei luoghi, non c'è rispondenza; infatti, non
corrisponde né l'inserimento in mappa del fabbricato, né la distribuzione interna
degli spazi; si entrerà nel dettaglio nel paragrafo dedicato alla verifica della
regolarità urbanistica, in cui si prospetteranno anche le modalità e le spese
necessarie per la regolarizzazione dell'immobile sia ai fini dell'accatastamento
che ai fini della regolarità urbanistica.

Il bene pignorato confina a Nord con immobili di proprietà
***** , a Sud con proprietà ***** , ad Est e ad Ovest con via *****
***** .

*III. Immobile sito a ***** in *****n. ** al piano secondo interno*

**** *

L'immobile in esame è sito a ***** in *****n. ** al piano secondo
interno ***** ed è censito in Catasto al foglio n.52 p.lla 223:

- ✓ sub.30 categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 24,79 €;
- ✓ sub.31 categoria A/3 classe 3, consistenza 6.5 vani, rendita 503,55 €;

La proprietà del fabbricato risulta attribuita per 1000/1000 a *****
*****nata a ***** il *****.

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio costituito da due corpi di fabbrica: Scala A e Scala B; nel corpo di fabbrica relativo alla scala B, sono presenti 8 piani fuori terra ed un piano interrato; di pertinenza dell'appartamento è anche un posto auto scoperto sito nel cortile condominiale; il posto auto è identificato sui luoghi con il numero 5.

Sia l'appartamento che il posto auto scoperto risultano essere conformi alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Il bene pignorato è, quindi, un appartamento sito al secondo piano e per tre lati confina con l'esterno, mentre da un lato confina con la scala condominiale e con l'appartamento di proprietà *****, mentre il posto auto confina con il cortile condominiale e con i posti auto nn.4 e 6.

IV. *Immobile sito a ***** in c.da *****snc.*

L'immobile in esame è sito in c.da *****a ***** ed è composto da un fabbricato per civile abitazione con la relativa pertinenza; in catasto è censito al foglio di mappa n.85 del Comune di ***** p.lla 283 sub.1 categoria A/7 classe 1 consistenza 7 vani rendita 524,20 €.

La proprietà del fabbricato risulta attribuita a ***** nata in ***** il ***** , c.f. *****.

Il bene pignorato è costituito da una villetta su unico livello e copertura in parte a tetto ed in parte con terrazzo; intorno alla villetta è presente un camminamento in calcestruzzo ed una piccola veranda scoperta.

Tale immobile confina a Nord con strada pubblica, ossia la *****; a Sud e ad Ovest con terreni di proprietà della stessa ***** ed ad Est con terreni di proprietà ***** nato a ***** il *****.

L'immobile risulta essere conforme alla planimetria catastale depositata

presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

b) Sommara descrizione dei beni: una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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.

*I. Immobile sito a ***** in c.da *****, zona *****.*

L'immobile oggetto del presente paragrafo è sito nella zona artigianale di ***** in c.da ***** s.n.c..

L'immobile è un grande capannone in cemento armato precompresso (C.A.P.) per la maggior parte, oggi, utilizzato come magazzino; in una zona del capannone è stato realizzato un piano terra adibito a sala mensa, spogliatoi e servizi igienico - sanitari; poi è presente anche un grande locale di esposizione ed un deposito attrezzi; il piano primo, invece, è adibito ad uffici, sala riunioni, sala esposizione e servizi igienico-sanitari.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri in cemento armato prefabbricati, mentre il solaio intermedio è in cemento armato precompresso; infine la copertura è costituita da travi in c.a.p. e cupoloni in fibrocemento; i tamponamenti esterni sono realizzati con lastre in cemento armato prefabbricate e coibentate all'interno della parete stessa con polistirolo.

Sono altresì presenti diverse finestre sui quattro prospetti sia per dare luce ed aria alla zona destinata alle lavorazioni ed al magazzino, sia alla zona destinata ai locali per gli addetti ai lavori che per gli uffici direzionali al piano superiore; risultano essere ben illuminate anche le due sale esposizione dei due piani.

Tutt'intorno al capannone è presente un ampio cortile per la logistica e la movimentazione delle merci.

Sempre nel cortile è presente un pozzo trivellato da cui emungere l'acqua per il fabbisogno dell'azienda, tuttavia, come si spiegherà ai paragrafi seguenti, il pozzo non è mai stato né autorizzato, né denunciato.

La superficie commerciale del locale destinato alle lavorazioni aziendali è di 1'897.00 mq; la superficie commerciale del locale al piano terra destinato ai locali per gli addetti ai lavori e per l'esposizione è di circa 228.00 mq; anche il piano superiore destinato agli uffici direzionale, sala riunioni e sala esposizione ha la medesima dimensione, ossia 228.00 mq.

Il piano terra per intero non presenta barriere architettoniche per l'accesso alle persone con disabilità, mentre per l'accesso al piano superiore è presente una scala, priva di qualsiasi dispositivo atto al superamento delle barriere architettoniche; i locali, comunque, rispondono ai criteri dell'adattabilità nel caso in cui questi dovrebbero essere utilizzati da persone con ridotta mobilità, che quindi necessitano dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

I locali si trovano in buone condizioni d'uso e di manutenzione ad eccezione di alcune zone puntuali della copertura in cui ci sono evidenti infiltrazioni di acqua piovana.

II. *Immobile sito a ***** in ******.

L'immobile oggetto del presente paragrafo si trova a ***** in
via ***** n.*****ed è costituito da un piano terra adibito ad
abitazione e garage ed un piano sottostrada adibito a locale artigianale.

Si accede all'appartamento dal numero civico **; dall'ingresso sulla destra,
si accede ad una camera da letto, di fronte è presente un disimpegno che conduce,
sulla destra ad un'altra camera da letto, di fronte a due servizi igienico-sanitari e
sulla sinistra, alla cucina.

Accedendo all'appartamento dal civico **, si entra direttamente in un
soggiorno collegato, senza porta, alla cucina; nel soggiorno è presente una scala
interna che conduce al sottotetto, non facente parte, come accennato in
precedenza, dei beni immobili pignorati.

Dal civico **, invece si accede al garage, costituito da un unico ambiente,
senza divisioni interne.

L'immobile appena descritto suddiviso i tre porzioni, prospetta su
un'unica veranda, che è, in parte, coperta, così come si evince dall'elaborato
grafico allegato; nella veranda è presente anche un locale adibito a ripostiglio.

Al piano interrato è presente, come accennato, un locale artigianale; tale
locale risulta essere interrato solo da un lato, mentre il prospetto opposto al
prospetto d'ingresso dell'appartamento, è tutto fuori terra; ne consegue che
l'accesso a tale locale è direttamente dalla strada.

Il locale artigianale si articola su tre ambienti, due dei quali adibiti alle
lavorazioni ed uno agli uffici amministrativi ed ai servizi igienici; nell'ambiente
più piccolo dei due locali destinati alle lavorazioni artigianali è presente un
soppalco; è presente anche un piccolo cortile esterno coperto da una tettoia in
lamiera zincata.

La struttura dell'intero immobile è in muratura di blocchi di tufo e solai in latero-cemento.

I tamponamenti esterni sono intonacati a cemento e finitura tipo "Taormina". Anche le pareti interne sono state intonacate a cemento, rasate con tonachino bianco ed infine, limitatamente alle pareti dell'appartamento, pitturate. La pavimentazione interna ed esterna dell'appartamento è stata realizzata con piastrelle di ceramica, mentre sia il garage che il locale artigianale è pavimento con battuto di cemento.

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 150.00 mq, quella della veranda coperta è di 34.00 mq, mentre quella veranda scoperta è di 7.50 mq; la superficie commerciale del garage è di 49.00 mq; infine la superficie commerciale dei locali adibiti alle lavorazioni artigianali è di 133.00 mq, mentre la superficie adibita ad uffici e servizi igienici è di 67.00 mq; infine la superficie del cortile esterno coperto è di 53.00 mq.

L'appartamento si trova in buone condizioni d'uso e di manutenzione, mentre il locale artigianale al piano inferiore si trova in cattivo stato d'uso e di manutenzione a causa di infiltrazioni d'acqua dall'esterno.

Infine, l'accesso all'appartamento avviene tramite due gradini, quindi si ha la presenza di barriere architettoniche, mentre l'accesso al locale artigianale non presenta barriere architettoniche dovute alla presenza di gradini sia all'esterno che all'interno; tuttavia entrambi le unità immobiliari rispondono ai criteri di adattabilità imposti dall'art.6 della L.13/89.

*III. Immobile sito a ***** in *****n. ** al piano secondo interno*

***** **

L'immobile oggetto del presente paragrafo si trova a ***** in

*****n.***, al secondo piano di un condominio costituito da 12 appartamenti, locali commerciali al piano terra e scantinati al piano interrato.

Si accede all'appartamento dal cortile condominiale tramite la scala condominiale; è presente anche un ascensore; entrando dal portoncino d'ingresso si accede ad un disimpegno che sulla destra porta al soggiorno, mentre sulla sinistra da accesso alla cucina; dalla cucina si accede alla lavanderia; di fronte all'ingresso è presente un corridoio che conduce a tre camere da letto, una matrimoniale e due singole, ad un ripostiglio ed al bagno principale. Tutte le stanze, tranne il ripostiglio, hanno luce ed aria dall'esterno ed hanno anche accesso ai balconi esterni.

Di pertinenza dell'appartamento è il parcheggio scoperto situato nel cortile esterno del condominio.

L'appartamento si trova in ottime condizioni d'uso e di manutenzione.

La struttura del fabbricato è in cemento armato ordinario e le strutture orizzontali sono in latero-cemento.

I tamponamenti esterni sono intonacati a cemento e finitura tipo "Taormina". Anche le pareti interne sono state intonacate a cemento e rasate con gessetto ed, infine, pitturate. La pavimentazione interna è stata realizzata con piastrelle di ceramica.

La superficie commerciale dell'appartamento in esame è di circa 124.00 mq; la superficie complessiva dei balconi è di 21.00 mq; infine la superficie del posto auto scoperto è di 8.90 mq.

L'immobile non presenta barriere architettoniche dovute alla presenza di gradini sia all'esterno che all'interno dell'abitazione e risponde ai criteri di adattabilità imposti dall'art.6 della L.13/89.

IV. *Immobilie sito a ***** in c.da *****snc.*

L'immobile oggetto del presente paragrafo si trova in c.da *****, in territorio del comune di *****.

Trattasi di una villetta ad un solo piano con intorno verande e giardino privato. Dalla strada pubblica, ossia dalla ***** si accede direttamente al vialetto d'ingresso carrabile dell'abitazione.

Accedendo dall'unico ingresso carrabile pavimentato con lastre di pietra calcarea, si arriva su un piccolo cortile pavimentato come il vialetto d'ingresso; tutt'intorno alla casa è presente una banchina pavimentata con piastrelle in ceramica.

Entrando dal portoncino d'ingresso si accede ad un disimpegno che porta, di fronte, al soggiorno, a sinistra, sempre di fronte, si ha un altro disimpegno che conduce sulla sinistra alla cucina e, di fronte, al servizio igienico-sanitario; sulla sinistra, invece c'è un cavedio da cui si accede al terrazzo soprastante; poi sono presenti due camere da letto ed una stanza armadi; infine è presente un locale di sgombero adibito a garage e chiuso da una serranda in lamiera zincata.

La copertura è realizzata in parte a falde inclinate ed in parte a terrazzo (solaio piano).

La struttura della casa è in muratura di blocchi di tufo e solaio in latero-cemento.

Sul retro, uscendo dalla cucina esiste una veranda scoperta da cui si accede ad un locale in cui è presente un vecchio forno a legna.

I tamponamenti esterni sono intonacati a cemento e finitura tipo "Taormina". Anche le pareti interne sono state intonacate a cemento, rasate con tonachino bianco ed infine, pitturate. La pavimentazione interna è stata realizzata

con piastrelle di ceramica.

Infine, è presente una vecchia piscina ormai in disuso ed in pessime condizioni di uso e manutenzione che solo in parte ricade all'interno della particella oggetto di pignoramento immobiliare, così come si evince dalle tavole grafiche allegate.

La superficie commerciale della villetta è di 177.00 mq, quella della veranda e della banchina intorno alla casa è di 140.00 mq, quella dello spazio a verde è di 588.00 mq ed, infine, la superficie della zona di ingresso carrabile è di 135.00 mq.

L'immobile si presenta in pessime condizioni d'uso e di manutenzione, infatti in diverse zone la pavimentazione interna è completamente staccata dal massetto; le pareti risultano macchiate ed anche i pezzi igienici dei bagni sono da sostituire.

Infine, l'immobile non presenta barriere architettoniche dovute alla presenza di gradini sia all'esterno che all'interno dell'abitazione e risponde ai criteri di adattabilità imposti dall'art.6 della L.13/89.

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 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.

I. *Immobile sito a ***** in c.da *****, zona *****.*

L'immobile oggetto del presente paragrafo è ceduto in affitto alla "*****" con sede in ***** in c.da ***** - zona artigianale, c.f/p.iva *****, in forza del contratto di affitto del 06/04/2013 registrato a ***** il 11/04/2013 al n.***** serie *.

Tale contratto ha la durata di 10 anni con decorrenza dal 08/04/2013 fino al 07/04/2023; all'art. 3 è indicato che alla scadenza, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato salvo disdetta della società conduttrice almeno un anno prima della scadenza stessa; secondo l'art. 28 della legge 392/78 la disdetta può essere comunicata a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza, del contratto stesso, da entrambe le parti, ossia sia dalla società locatrice che dalla società conduttrice.

Inoltre, l'art.2643 al comma 8 del Codice civile impone che i contratti di locazione con durata superiore a nove anni sono soggetti a Trascrizione, cosa che non è stata fatta; ne consegue che, a parere del sottoscritto, alla scadenza dei 9 anni si può intimare al conduttore di dover lasciare l'immobile, così come

riportato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario nominato,
avv. Pannuzzo.

Infine, il canone fissato nel suddetto contratto di locazione è di 12'000,00 €
annui oltre iva, da versare con rate annuali anticipate entro il mese di aprile di
ogni anno; il sottoscritto ritiene che il suddetto canone non sia congruo con il
valore del magazzino stesso; infatti si ritiene al di sotto del giusto canone di
locazione, che si può stimare in circa 30'000,00 € annui.

II. *Immobilie sito a ***** in *****.*

L'appartamento di via *****n.***** è occupato dalla sig.ra *****
*****, eseguita nella presente procedura esecutiva; la sig.ra abita tale
appartamento in quanto domicilio coniugale scelto con il marito, defunto,
***** *****, intestatario dell'immobile.

III. *Immobilie sito a ***** in *****n. ** al piano secondo interno*

*****.

L'appartamento di *****, oggetto del presente paragrafo, è abitato
dall'attuale proprietaria, *****, insieme alla sua famiglia.

IV. *Immobilie sito a ***** in c.da *****snc.*

L'immobile è libero, è disabitato.

**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
urbanistico 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).

*I. Immobile sito a ***** in c.da *****, zona *****.*

Dagli accertamenti effettuati, ho potuto verificare che il capannone industriale in esame è stato edificato giusta "CONVENZIONE PER LA CESSIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DESTINATA ALLA COSTRUZIONE DI OPIFICI" a rogito del notaio dott. Marcello Zichichi del 27/05/2003 repertorio n.70.902 raccolta n.5399 registrato a ***** il 16/06/2003 al n.1067. In tale convenzione viene stabilito un canone annuo pari 0,26 €/mq da corrispondere al Comune di ***** per la concessione del diritto di superficie. Ne segue che il canone annuo da corrispondere ammonta a 1'996,90 € annui da corrispondersi in rate semestrali anticipate.

Ho potuto appurare altresì che la società "*****" negli ultimi anni non ha versato i canoni dovuti, accumulando un debito verso il comune di ***** un debito di 41'599,99 €, che a parere del sottoscritto non potranno essere imputati all'eventuale nuovo assegnatario.

*II. Immobile sito a ***** in *****.*

Dagli accertamenti effettuati, non risultano formalità che restano a carico dell'acquirente.

*III. Immobile sito a ***** in ***** al piano secondo interno*

Dagli accertamenti effettuati, non risultano formalità che restano a carico

dell'acquirente.

*IV. Immobile sito a ***** in c.da *****snc.*

Il fabbricato di c.da *****, come si spiegherà ai paragrafi successivi nel dettaglio, risulta essere privo di titoli abilitativi, ossia risulta essere abusivo e non sanabile, quindi si ritiene non necessario rispondere a questo quesito.

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.;

*I. Immobile sito a ***** in c.da *****, zona *****.*

Dall'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia dell'Entrate, ho potuto appurare che sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni effettuate in data antecedente al pignoramento stesso.

1. ISCRIZIONE del 05/12/2006 - Registro Particolare 7448 Registro Generale 28301 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 98172/8076 del 01/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 319 del 28/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/12/2010. Cancellazione totale eseguita in data 01/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 19/10/2010 - Registro Particolare 4567 Registro

Generale 19218 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA
RISCOSSIONE Repertorio 10857/2010 del 09/09/2010 IPOTECA LEGALE
derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DL D.P.R.602/73

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 26/11/2010 - Registro Particolare 5100 Registro

Generale 21708 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio
105353/11673 del 23/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1615 del 01/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1786 del 12/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Queste ultime due annotazioni di restrizione di beni non riguardano
l'immobile oggetto della presente relazione.

4. ISCRIZIONE del 28/11/2012 - Registro Particolare 2549 Registro

Generale 17949 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio
6807/2012 del 23/11/2012 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE
AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73.

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 19/12/2018 - Registro Particolare 12464 Registro

Generale 18293 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI ***** Repertorio
4043/2018 del 01/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

II. *Immobilie sito a ***** in via ***** n.******

Dall'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia dell'Entrate, ho potuto appurare che sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni effettuate in data antecedente al pignoramento stesso.

- Immobile identificato come F. 98 di ***** p.lla 215 sub.1-2:

1. ISCRIZIONE del 26/11/2010 - Registro Particolare 5100 Registro Generale 21708 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 105353/11673 del 23/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1615 del 01/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1786 del 12/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Queste ultime due annotazioni di restrizione di beni non riguardano l'immobile oggetto della presente relazione.

2. TRASCRIZIONE del 19/12/2018 - Registro Particolare 12464 Registro Generale 18293 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI ***** Repertorio 4043/2018 del 01/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- Immobile identificato come F. 98 di ***** p.lla 215 sub.3:

1. ISCRIZIONE del 12/06/1999 - Registro Particolare 1374 Registro Generale 8900 Pubblico ufficiale GIAMPORCARO FRANCESCO Repertorio 33700/8253 del 03/06/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 26/11/2010 - Registro Particolare 5100 Registro

Generale 21708 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio
105353/11673 del 23/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1615 del 01/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1786 del 12/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Queste ultime due annotazioni di restrizione di beni non riguardano
l'immobile oggetto della presente relazione.

3. TRASCRIZIONE del 19/12/2018 - Registro Particolare 12464 Registro

Generale 18293 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI ***** Repertorio
4043/2018 del 01/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

*III. Immobile sito a ***** in ***** al piano secondo interno ******

****.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia dell'Entrate, ho potuto
appurare che sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni effettuate
in data antecedente al pignoramento stesso:

- Immobile identificato come F. 52 di ***** p.lla 223 sub.31:

1. TRASCRIZIONE del 19/12/2018 - Registro Particolare 12464 Registro

Generale 18293 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI ***** Repertorio
4043/2018 del 01/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

*IV. Immobile sito a ***** in c.da *****snc.*

Dall'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia dell'Entrate, ho potuto appurare che sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni effettuate in data antecedente al pignoramento stesso

- Immobile identificato come F. 85 di ***** p.lla 283 sub.1:

1. ISCRIZIONE del 04/04/2006 - Registro Particolare 2406 Registro Generale 8034 Pubblico ufficiale NOTAIO DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 129286 del 03/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 187 del 13/01/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/12/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 19/01/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 26/11/2010 - Registro Particolare 5100 Registro Generale 21708 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 105353/11673 del 23/11/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1615 del 01/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1786 del 12/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Queste ultime due annotazioni di restrizione di beni non riguardano l'immobile oggetto della presente relazione.

3. ISCRIZIONE del 29/05/2018 - Registro Particolare 1159 Registro Generale 8021 Pubblico ufficiale TTRBUNALE DI ***** Repertorio 370/2018 del 22/01/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 19/12/2018 - Registro Particolare 12464 Registro Generale 18293 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI ***** Repertorio 4043/2018 del 01/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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).**

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici dei Comuni di ***** e ***** ed a prelevare la documentazione necessaria ad un completo accertamento di conformità dell'esistente rispetto ai progetti approvati; il sottoscritto ha potuto rilevare

quanto segue.

I. *Immobile sito a ***** in c.da *****, zona *****.*

Dagli atti prelevati presso l'ufficio tecnico del comune di *****, si evince che l'immobile sito in c.da ***** nella zona artigianale, è stato edificato inizialmente in forza della Concessione per l'esecuzione di opere edili n.15669/02 del 02/02/2004; tale progetto riguarda l'edificazione di un edificio aziendale (opificio) da adibire a fabbrica di sedie, opere in legno e relativa verniciatura; riguarda anche la realizzazione di un piano terra adibito a magazzino, sala mensa, spogliatoi e servizi igienici per gli addetti e di un piano primo adibito ad ufficio, magazzino per il deposito dei prodotti finiti e servizi igienici.

Tuttavia, dal confronto delle planimetrie allegate alla suddetta concessione edilizia con quelle derivanti dal rilievo dal sottoscritto effettuato, si evincono alcune lievi difformità riguardanti la distribuzione interna dei locali siti al piano terra ed al primo.

Tali difformità si possono sanare urbanisticamente presentando una S.C.I.A. in sanatoria presso il Comune di ***** che prevende anche il pagamento di una sanzione amministrativa.

I costi necessari a regolarizzare l'immobile, si possono quantificare come segue:

- Onorario S.C.I.A. in sanatoria: 700,00 € oltre iva e cassa;
- Spese S.C.I.A.: 1'100,00 €.

Complessivamente l'importo a carico della procedura sarà di 1'800,00 € iva e cassa escluse, ossia 1'988,16 € iva e cassa compresi.

L'immobile è dotato di certificato di AGIBILITA' rilasciato dal comune di ***** in data 26/01/2007 prot. n. 849.

Infine, come accennato in precedenza, è presente un pozzo trivellato; il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso l'ufficio del Genio Civile di ***** per verificare se tale pozzo è stato autorizzato; l'esito della verifica è stato che non esiste alcuna autorizzazione né alla ricerca idrica né per l'emungimento delle acque sotterranee; poiché non esiste una legge che permetta la sanatoria dei pozzi ad uso industriale, tale pozzo non può essere utilizzato e va chiuso.

*II. Immobile sito a ***** in ******

Dagli atti prelevati presso l'ufficio tecnico del comune di ***** e dall'esame dell'atto di acquisto del terreno su cui ricade l'immobile in oggetto, si evince che l'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 01 Settembre 1967.

In seguito, in assenza di titoli abilitativi, è stata realizzata la copertura in ferro antistante il locale artigianale, che poi è stata oggetto di accertamento di conformità edilizia, giusta concessione per esecuzione di lavori edili prot. 15564/86 del 16/04/1987 rilasciata dal comune di ***** ai sensi dell'art.13 della Legge n.47/85.

Allegata a tale concessione edilizia è presente una tavola grafica riportante lo stato di fatto del locale artigianale all'epoca dell'accertamento di conformità; in tale elaborato è riportata una suddivisione interna ed una destinazione d'uso differente dallo stato dei luoghi, infatti è stato indicato un parcheggio e tre locali ad uso deposito e magazzino; poiché ad oggi, catastalmente, risulta essere di categoria C/3, laboratori di arte e mestieri, e con una distribuzione interna differente, occorre regolarizzare urbanisticamente sia la destinazione d'uso che la suddivisione interna.

Riguardo al piano terra adibito ad abitazione, nessuna planimetria è stata

depositata presso l'ufficio tecnico, quindi la verifica della regolarità urbanistica va effettuata confrontando le planimetrie catastali con lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto; da tale confronto emerge una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione della veranda esterna coperta con struttura precaria in legno.

In definitiva le difformità riguardanti sia il piano interrato, ossia il locale artigianale, che il piano terra, ossia l'appartamento, possono essere sanate urbanisticamente con due diverse S.C.I.A. in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa, mentre per la copertura della veranda con struttura precaria, si può applicare l'art. 20 della L.R. 4/2003 che prevede la regolarizzazione di questo tipo di strutture.

Poiché si riscontrano anche difformità sia nell'inserimento in mappa dell'immobile che nelle planimetrie catastali, si rende necessario anche l'aggiornamento dell'inserimento in mappa con procedura PREGEO, imputando i costi a metà fra il locale artigianale e l'appartamento, e delle planimetrie catastali con procedura DOCFA.

I costi necessari a regolarizzare il locale artigianale si possono quantificare come segue:

- Onorario S.C.I.A. in sanatoria: 1'000,00 € oltre iva e cassa;
- Onorario PREGEO 600,00 € oltre iva e cassa;
- Onorario DOCFA 500,00 € oltre iva e cassa;
- Spese S.C.I.A.: 1'100,00 €;
- Spese PREGEO 54,50 €;
- Spese DOCFA 100,00 €.

Complessivamente l'importo a carico della procedura sarà di 3'354,50 € iva

e cassa escluse, ossia 3'918,98 € iva e cassa compresi.

I costi necessari a regolarizzare il locale artigianale si possono quantificare
come segue:

- Onorario S.C.I.A. in sanatoria: 1'000,00 € oltre iva e cassa;
- Onorario comunicazione art.20: 500,00 € oltre iva e cassa;
- Onorario PREGEO 600,00 € oltre iva e cassa;
- Onorario DOCFA 500,00 € oltre iva e cassa;
- Spese S.C.I.A.: 1'100,00 €;
- Spese art.20: 1'730,00 €;
- Spese PREGEO 54,50 €;
- Spese DOCFA 50,00 €.

Complessivamente l'importo a carico della procedura sarà di 5'534,50 € iva
e cassa escluse, ossia 6'233,38 € iva e cassa compresi.

Dell'intero immobile non esistono certificati di agibilità, né abitabilità dei
locali.

*III. Immobile sito a ***** in ***** al piano secondo interno*

****** ****.*

Dagli atti prelevati presso l'ufficio tecnico del comune di *****, si evince
che l'immobile sito al secondo piano scala B dell'edificio di *****n.90 è
stato edificato in forza della concessione edilizia n.97/78 del 19/05/1979 e
successiva variante del 23/10/1980.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla concessione edilizia in variante
e quella dal sottoscritto redatta a seguito del rilievo sui luoghi, si può asserire che
lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso
il comune di *****.

Per l'appartamento in esame non esiste certificato di abitabilità.

IV. *Immobile sito a ***** in c.da *****snc.*

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione edificato nella zona agricola del Comune di *****.

Per l'immobile oggetto del presente paragrafo, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le opportune ricerche presso il comune di ***** al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile; i risultati della ricerca sono stati negativi, in quanto non esiste alcun titolo abilitativo che possa giustificare e/o autorizzare la costruzione di tale edificio; si vuole mettere in evidenza il fatto che la ricerca è stata effettuata sia a nome dell'attuale proprietaria, la sig.ra *****
*****, che a nome del vecchio proprietario, *****
*****, ossia il marito defunto.

Per ulteriore verifica ho consultato l'atto di compravendita con cui la sig.ra ***** ha acquistato il terreno, giusto atto di compravendita a rogito del notaio Franco Della Santa del 12/02/1980 repertorio n.681 raccolta n.370 registrato a ***** il 03/03/1980 ai nn.3136/2892, da cui si evince che la sig.ra *****
*****, acquista dal coniuge *****
*****, il terreno agricolo, senza che venga specificato che all'interno fosse edificato un immobile; da qui si deduce che l'immobile è stato edificato in seguito dalla sig.ra *****.

Il sottoscritto ha valutato l'ipotesi di procedere alla sanatoria edilizia ai sensi dell'art.14 della L.R. 16/2016 - Recepimento con modifiche dell'articolo 36 "Accertamento di conformità" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, che permette il rilascio del permesso di costruire in sanatoria se l'intervento edilizio risulta essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda. Questa ipotesi

non risulta perseguibile, in quanto le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di ***** ***** prevedono che per l'edificazione di fabbricati per civile abitazione in zona agricola occorra avere la disponibilità di almeno 10'000.00 mq di terreno; la sig.ra ***** possiede in totale 5'110.00 mq di terreno agricolo contiguo al fabbricato, quindi non si ha la conformità con l'attuale normativa urbanistica in vigore.

Tuttavia, il sottoscritto ha valutato anche l'ipotesi di applicare il comma 6 dell'art.40 della L.47/85, che recita: *"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*; quindi permette la sanatoria di un immobile riaprendo i termini dell'ultima sanatoria edilizia, ossia quella ai sensi della Legge 326/2003, recepita dalla Regione Sicilia con la L.R. 15/2004.

Si devono quindi verificare le seguenti condizioni:

1. Che l'immobile sia stato abusivamente edificato prima dell'entrata in vigore della L. 326/2003;
2. Che l'immobile risponda ai requisiti di sanabilità richiesti dalla L.326/2003;
3. Che l'immobile sia oggetto di vendita derivante da esecuzione immobiliare;
4. Che le ragioni del credito per cui si è arrivati alla vendita siano sorte prima dell'entrata in vigore della L.326/2003.

La prime tre condizioni sono verificate, in quanto l'abuso è possibile che

sia avvenuto prima del 2003 viste le rifiniture abbastanza datate dell'immobile;
l'immobile risponde ai requisiti di sanabilità imposti dalla legge, infatti è inferiore a 700 mc; l'immobile sarebbe oggetto di vendita derivante da esecuzione immobiliare; la quarta condizione non è soddisfatta in quanto le ragioni del credito che hanno portato al pignoramento di tale immobile tute successive all'entrata in vigore della L. 326/2003.

In definitiva l'art. 40 della L.47/85 non può essere applicato al fabbricato oggetto del presente paragrafo, quindi l'immobile non può essere ammesso a sanatoria edilizia.

In conseguenza di ciò, nel seguito, tale immobile non sarà trattato.

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;

*I. Immobile sito a ***** in c.da *****, zona *****.*

Nel corso delle operazioni di stima si è rilevato che il fabbricato di c.da ***** è privo di Attestato di Prestazione Energetica; la destinazione d'uso catastale è quella di opificio, quindi per le operazioni di vendita è necessaria l'attestazione.

Pertanto, si è provveduto alla redazione dell'attestato necessario per le

successive eventuali operazioni di vendita.

La classe energetica dell'opificio è C.

II. *Immobilabile sito a ***** in *****.*

Nel corso delle operazioni di stima si è rilevato che il fabbricato di ***** è privo di Attestato di Prestazione Energetica; la destinazione d'uso catastale del piano terra è quella di appartamento per civile abitazione, mentre quella del piano interrato è quella di laboratorio artigianale, quindi per le operazioni di vendita è necessaria l'attestazione.

Pertanto, si è provveduto alla redazione dell'attestato necessario per le successive eventuali operazioni di vendita.

La classe energetica sia dell'appartamento che del locale artigianale è E.

III. *Immobilabile sito a ***** in ***** al piano secondo interno *****.*

Anche in questo caso nel corso delle operazioni di stima si è rilevato che tutte le unità sono prive di Attestato di Prestazione Energetica; la destinazione d'uso catastale è quella di abitazione, quindi per le operazioni di vendita è necessaria l'attestazione, pertanto, si è provveduto alla redazione dell'attestato necessario per le successive eventuali operazioni di vendita.

La classe energetica dell'appartamento è D.

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 dall'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

*I. Immobile sito a ***** in c.da *****, zona *****.*

L'immobile in esame è un capannone in cemento armato precompresso (C.A.P.), ben illuminato dalle finestre laterali ed in buone condizioni d'uso e manutenzione, tranne, come precedentemente accennato, per danni dovuti a localizzate infiltrazioni d'acque meteoriche dalla copertura.

Gran parte del fabbricato è adibito alle lavorazioni artigianali o al deposito delle merci, mentre una zona è stata utilizzata per la realizzazione di un piano terra adibito a sala mensa, spogliatoi, servizi igienico - sanitari, un grande locale di esposizione ed un deposito attrezzi ed un piano primo adibito ad uffici, sala riunioni, sala esposizione e servizi igienico-sanitari.

La superficie commerciale del locale destinato alle lavorazioni aziendali e deposito è di 1'897.00 mq; la superficie commerciale del locale al piano terra destinato ai locali per gli addetti ai lavori e per l'esposizione è di 228.00 mq; anche

il piano superiore destinato agli uffici direzionale, sala riunioni e sala esposizione ha la medesima dimensione, ossia 228.00 mq.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri in cemento armato prefabbricati, mentre il solaio intermedio è in cemento armato precompresso; infine la copertura è costituita da travi in c.a.p. e cupoloni in fibrocemento; i tamponamenti esterni sono realizzati con lastre in cemento armato prefabbricate e coibentate all'interno della parete stessa con polistirolo.

La pavimentazione del locale adibito alle lavorazioni aziendali e deposito è stata realizzata con battuto di cemento liscio con spolvero di quarzo in modo tale da ottenere una superficie liscia e facilmente lavabile.

Gli infissi esterni sono realizzati con profili metallici non a taglio termico e vetri da 4 mm.

Tutt'intorno al capannone è presente un ampio cortile per la logistica e la movimentazione delle merci; tale cortile risulta pavimentato con misto granulometrico opportunamente costipato e stabilizzato.

L'impianto elettrico della zona adibita alle lavorazioni e del tipo a canalina e le tubazioni sono del tipo Elios esterne; l'illuminazione è realizzata con plafoniere con tubi al neon; non esiste impianto di condizionamento o trattamento dell'aria in generale per il locale adibito alle lavorazioni.

Al piano terra ed al primo piano, dei locali uffici, mensa, spogliatoi ed esposizione, invece, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e l'illuminazione è incassata nel controsoffitto; gli uffici sono dotati di climatizzatori a pompa di calore.

*II. Immobile sito a ***** in ******

Come accennato in precedenza, l'immobile sito in via P.Togliatti è

costituito da un piano terra adibito ad abitazione e garage e da un piano sottostrada adibito a locale artigianale.

La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 150.00 mq, quella della veranda coperta è di 34.00 mq, mentre quella veranda scoperta è di 7.50 mq; la superficie commerciale del garage è di 49.00 mq; infine la superficie commerciale dei locali adibiti alle lavorazioni artigianali è di 133.00 mq, mentre la superficie adibita ad uffici e servizi igienici è di 67.00 mq; infine la superficie del cortile esterno coperto è di 53.00 mq.

Dalla ***** si accede all'appartamento dal numero civico 43; l'appartamento è costituito da un ingresso, due camere da letto, due servizi igienico-sanitari, un soggiorno ed una cucina; adiacente a tale appartamento e con accesso sia da ***** al civico 41 che dalla veranda coperta, sono presenti un'altra cucina, un soggiorno ed un ripostiglio. Infine, con accesso da ***** al civico 39, è presente il garage.

L'immobile è quindi suddiviso in tre porzioni e prospetta su un'unica veranda, che è, in parte, coperta, con struttura precaria in legno.

L'appartamento si trova in buone condizioni d'uso e di manutenzione.

Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica e le pareti delle cucine e dei bagni sono rivestite, anch'esse, con piastrelle di ceramica; l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia; riguardo all'impianto di riscaldamento, è presente una caldaia a metano che viene utilizzata sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria; è presente anche un climatizzatore d'aria a pompa di calore. Le pareti interne sono tutte intonacate e rifinite con gessetto; sulle pareti di gran parte delle stanze è presente la carta da parati.

Gli infissi sono realizzati con profili di alluminio non a taglio termico e vetri

da 4 mm; all'esterno sono presenti le persiane in alluminio con le alette orientabili.

Al piano interrato è presente, come accennato, un locale artigianale; tale locale risulta essere interrato solo da un lato, mentre il prospetto opposto al prospetto d'ingresso dell'appartamento, è tutto fuori terra; ne consegue che l'accesso a tale locale è direttamente dalla strada.

Il locale artigianale si articola su tre ambienti, due dei quali adibiti alle lavorazioni ed uno agli uffici amministrativi ed ai servizi igienici; nell'ambiente più piccolo dei due locali destinati alle lavorazioni artigianali è presente un soppalco; è presente anche un piccolo cortile esterno coperto da una tettoia in lamiera zincata.

La pavimentazione dei locali adibiti alle lavorazioni artigianali è realizzata con battuto di cemento, mentre la zona adibita ad uffici e servizi igienici, è pavimentata con piastrelle di ceramica e le pareti dei servizi sono rivestite, anch'esse, con piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, mentre non esiste impianto di riscaldamento; l'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite uno scaldabagno elettrico.

I tamponamenti esterni sono intonacati a cemento e finitura tipo "Taormina", limitatamente al piano terra. Le pareti interne sono state intonacate a cemento, rasate con tonachino bianco.

Il locale artigianale al piano inferiore si trova in cattivo stato d'uso e di manutenzione a causa di infiltrazioni d'acqua dall'esterno.

Gli infissi sono realizzati con profili in ferro non a taglio termico e vetri da 4 mm.

*III. Immobile sito a ***** in ***** al piano secondo interno*

***** ***,

Come accennato in precedenza trattasi di un appartamento sito a ***** al secondo piano della Scala B della palazzina di *****n.90.

La superficie commerciale dell'appartamento in esame è di circa 124.00 mq; la superficie complessiva dei balconi è di 21.00 mq; infine la superficie del posto auto scoperto è di 8.90 mq.

L'appartamento è composto da un ingresso, unico ambiente con il soggiorno, da una cucina con relativa lavanderia, un ripostiglio, tre camere da letto ed il servizio igienico-sanitario.

I tamponamenti esterni sono intonacati a cemento e rifinitura tipo "Taormina". Anche le pareti interne sono state intonacate a cemento e rifinite con pittura lavabile.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica e le pareti delle cucine e dei bagni sono rivestite, anch'esse, con piastrelle di ceramica; l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia; riguardo all'impianto di riscaldamento, è presente una caldaia a metano sia per acqua calda sanitaria che il riscaldamento invernale; è presente anche un climatizzatore d'aria a pompa di calore.

Gli infissi sono realizzati con profili di alluminio non a taglio termico e vetri da 4 mm; all'esterno sono presenti le tapparelle avvolgibili in PVC.

L'immobile si trova in ottimo stato d'uso e di manutenzione.

Determinazione del valore commerciale dei diversi immobili

Vista la natura e i siti degli immobili è possibile procedere alla vendita di quattro lotti separati:

- LOTTO N.1: opificio sito a ***** nella zona artigianale di c.da ***** distinto in catasto al F.74 p.lla 532 sub.1 cat. D/7;

- LOTTO N.2: appartamento per civile abitazione con annesso garage sito a ***** ***** in via ***** ***** nn.***** distinti in catasto al F.98 p.lla 215 sub.1 (C/6) e sub.2 (A/2);
- LOTTO N.3: locale artigianale sito a ***** ***** in via ***** ***** snc distinto in catasto al F.98 p.lla 215 sub.3 (C/3);
- LOTTO N.4: appartamento per civile abitazione con annesso posto auto scoperto sito a ***** in *****n.90 piano secondo scala B distinto in catasto al F.52 p.lla 223 sub.31 (A/3) e sub. 69 (C/6).

Per poter ottenere il valore più attendibile degli immobili oggetto della presente si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti da due diversi criteri di stima: la stima commerciale e la stima analitica.

Riguardo al primo metodo di stima si fa riferimento ai valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di ***** per il Comune di appartenenza del bene ed in base alla tipologia di fabbricato, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario; si distingue tra superficie coperta e superfici scoperte quali cortili e pertinenze, attribuendo a questi ultimi il 25% del valore attribuito alle superfici coperte; per la veranda coperta dell'immobile di ***** è stato considerato un valore pari al 60% del valore attribuito alle superfici coperte, mentre per il cortile intorno all'opificio di c.da ***** è stato considerato un valore pari all'1% del valore delle superfici coperte.

Il secondo metodo di stima, ossia quella analitica, è basata sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

Riguardo all'opificio di c.da *****, essendo l'immobile costruito su una

superficie concessa alla società ***** e ***** **, è stato stimato anche il valore di una futura cessione di proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie; tale valore di stima è stato determinato a partire dal valore di cessione avuta per lotti vicini ad altre società; il sottoscritto stima il valore della cessione della superficie in 23'400,00 € da decurtarsi dal valore di stima dell'opificio stesso.

Resta fermo, comunque, il fatto che tale valore di cessione viene disposto con deliberazione del consiglio comunale su indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale e che quindi potrebbe incorrere in variazioni.

A. Stima commerciale

Per tale stima si utilizzano i valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di ***** e ***** ed, in particolare, per il LOTTO 1 (c.da *****, ***** *****) la zona R1 "Extraurbana/ZONE AGRICOLE", per i LOTTI 2-3 (via *****nn.***** e snc, ***** *****) la zona D1 "Periferica/AREE ESTERNE AL CENTRO STORICO" ed, infine, per il LOTTO 4 (*****n.90, *****) la zona C3 "Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO".

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia di ciascun lotto di vendita, si ritiene di utilizzare valori differenti per i singoli lotti di vendita, ed in particolare:

LOTTO	Natura del bene	Superficie coperta	Balconi	Verande coperte	Pertinenza esterna	Valore unitario	Valore del bene
LOTTO 1	Opificio	2.353,00mq			5.215,00mq	350,00€/mq	€ 1.006.075,00
LOTTO 2	Appartamento	150,00mq	7,50mq	34,00mq		600,00€/mq	€ 103.365,00
	Garage	49,00mq				250,00€/mq	€ 12.250,00
LOTTO 3	Locale artigianale	200,00mq		53,00mq		300,00€/mq	€ 69.540,00
LOTTO 4	Appartamento	124,00mq	21,00mq			900,00€/mq	€ 116.325,00
	Parcheggio	8,90mq				300,00€/mq	€ 2.670,00

B. Stima analitica

La stima analitica è basata sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

La prima fonte di reddito facilmente determinabile è quella legata all'affitto del bene stesso; si valuta il reddito netto (Rn) su base annua prodotto dall'immobile; per reddito netto si intende il reddito lordo (RL) prodotto, decurtato dalle spese conglobate valutabili come il 10% del reddito lordo prodotto; per ottenere il valore dell'immobile, essendo questo un bene duraturo nel tempo, si adotta il criterio della capitalizzazione dei redditi nel lungo periodo, considerando, per il mercato locale, un tasso di capitalizzazione "i" pari al 3,5%.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia di ciascun lotto, si è scelto di utilizzare valori differenti per i singoli lotti di vendita, ed in particolare:

LOTTO	Natura del bene	Superficie coperta	Balconi	Verande coperte	Pertinenza esterna	Canone d'affitto unitario mensile	Valore del bene
LOTTO 1	Opificio	2.353,00mq	0,00mq	0,00mq	5.215,00mq	1,20€/mq	€ 1.182.651,43
LOTTO 2	Appartamento	150,00mq	7,50mq	34,00mq	0,00mq	1,80€/mq	€ 106.318,29
	Garage	49,00mq	0,00mq	0,00mq	0,00mq	1,00€/mq	€ 16.800,00
LOTTO 3	Locale artigianale	200,00mq	0,00mq	53,00mq	0,00mq	1,00€/mq	€ 79.474,29
LOTTO 4	Appartamento	124,00mq	21,00mq	0,00mq	0,00mq	2,70€/mq	€ 119.648,57
	Parcheggio	8,90mq	0,00mq	0,00mq	0,00mq	1,00€/mq	€ 3.051,43

Stima degli immobili

Per ottenere il valore dell'immobile si calcola la media aritmetica tra i due valori ottenuti, per i singoli lotti, con i due criteri di stima:

LOTTO	Natura del bene	Stima comm.	Stima analitica	Stima valore medio
LOTTO 1	Opificio	€ 1.006.075,00	€ 1.182.651,43	€ 1.094.363,21
LOTTO 2	Appartamento e garage	€ 115.615,00	€ 123.118,29	€ 119.366,64
LOTTO 3	Locale artigianale	€ 69.540,00	€ 79.474,29	€ 74.507,14
LOTTO 4	Appartamento e parcheggio	€ 118.995,00	€ 122.700,00	€ 120.847,50

Abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti

LOTTO	Natura del bene	Stima valore medio	Stima reale
LOTTO 1	Opificio	€ 1.094.363,21	€ 930.208,73
LOTTO 2	Appartamento e garage	€ 119.366,64	€ 101.461,65
LOTTO 3	Locale artigianale	€ 74.507,14	€ 63.331,07
LOTTO 4	Appartamento e parcheggio	€ 120.847,50	€ 102.720,38

3) VALORE FINALE DELE BENE

Ai valori dei singoli lotti di vendita ottenuti dalla media aritmetica delle due stime, già abbattuti nella misura del 15%, vanno detratti i costi delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale, di seguito i risultati:

LOTTO	Natura del bene	Stima reale	Valore da detrarre	Valore di vendita
LOTTO 1	Opificio	€ 930.208,73	€ 25.388,16	€ 904.820,57
LOTTO 2	Appartamento e garage	€ 101.461,65	€ 6.233,38	€ 95.228,27
LOTTO 3	Locale artigianale	€ 63.331,07	€ 3.918,98	€ 59.412,09
LOTTO 4	Appartamento e parcheggio	€ 102.720,38	----	€ 102.720,38

In definitiva i valori di vendita dei quattro lotti in cifra tonda sono i seguenti:

- **LOTTO 1: 905'000,00 € (novecentocinquemila/00€);**

- **LOTTO 2: 95'000,00 € (novantacinquemila /00 €);**
- **LOTTO 3: 59'500,00 € (cinquantanovemilacinquecento /00);**
- **LOTTO 4: 103'000,00 € (centotremila /00).**

4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allega opportuna documentazione fotografica esterna ed interna dell'intero immobile oggetto di esecuzione.

5) DIVISIBILITA' DEL BENE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA

Nel caso in esame non è possibile procedere ad una ulteriore divisione dei beni, in quanto in tutti i casi esaminati, non è possibile creare delle unità immobiliari assestanti.

CONCLUSIONI

Con quanto esposto si ritiene di aver assolto all'incarico conferito e si rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e chiarimento inerente al presente elaborato.

Ragusa, lì 17/06/2019

Il C.T.U.

(dott. ing. Giovanni Luca Nobile)



Allegati alla perizia

- Visure catastali degli immobili;
- Planimetrie catastali;
- Atti relativi alla legittimità urbanistica degli immobili;
- Ubicazione immobili;
- Planimetrie stato di fatto degli immobili pignorati;
- Verbali di sopralluogo;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione fotografica interna ed esterna;
- Ricevute delle spese sostenute;
- Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.).

