

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Provincia Regionale di CATANIA

Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Causa n. : **n. R.G.E. n. 48/2014**

Promossa da: **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

In danno di:

Il G.I.: **Dott. MAURIZIO ANTONIO PASQUALE FRANCOLA**

Il C.T.U. **DOTT. ING. ALFONSO DARIO ANIA**

-CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-

CONTIENE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CTU

- o Relazione di consulenza tecnica;
- o Determinazione degli onorari

Caltagirone il 12/06/2015

Il CTU

Dott. Ing. Alfonso Dario Ania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Ania Alfonso Dario, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 800 con studio tecnico in via Genova n. 70, con decreto del 21/08/2014 ha ricevuto avviso di comparire all'udienza del 19/02/2015 per il conferimento dell'incarico relativo agli accertamenti di rito e alla stima dell'immobile relativo al procedimento di Esecuzione Immobiliare n.48/2014 promosso da UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA in danno di [REDACTED]

La S.V. concedeva giorni centoventi dalla data dell'udienza per l'esperimento dell'incarico e per il deposito della consulenza.

Inizio delle operazioni peritali

La debitrice veniva avvisata della data prevista per l'accesso attraverso plico raccomandato A/R n. 139683866323 del 20/03/2015. Il procuratore del creditore veniva avvisato con PEC in pari data (ALL. 1: Convocazione del primo sopralluogo). L'avviso di sopralluogo presso i luoghi oggetto dell'Esecuzione prevedeva l'accesso per il giorno 02/04/2015 alle ore 10:00. Il giorno dell'accesso era presente la debitrice e la figlia come riportato nel verbale di sopralluogo (ALL. 2: Verbale di sopralluogo). Le operazioni peritali venivano concluse lo stesso giorno. Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo.

RISPOSTE AI QUESITI

Il mandato conferitomi dalla S.V. è declinato in diversi punti. Nei paragrafi che seguono risponderò ai quesiti posti seguendo lo stesso ordine presente nel mandato.

- 1. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché*



la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Nell'Atto di Pignoramento i beni risultano così individuati:

- terreno con relativi diritti e pertinenze ed accessioni sito in Palagonia c.da San Damiano catastato al NCEU al **foglio 18 particella 1009**;
- terreno con relativi diritti e pertinenze ed accessioni sito in Palagonia c.da San Damiano catastato al NCEU al **foglio 18 particella 1011**;
- terreno con relativi diritti e pertinenze ed accessioni sito in Palagonia c.da San Damiano catastato al NCEU al **foglio 18 particella 1013**;
- terreno con relativi diritti e pertinenze ed accessioni sito in Palagonia c.da San Damiano catastato al NCEU al **foglio 18 particella 1014**.

L'atto di pignoramento risulta essere stato redatto nell'anno 2014. Sia nell'Atto di Pignoramento che nel Certificato Notarile Ipocatastale si fa confusione tra i beni al catasto terreni e al catasto fabbricati. Le particelle al catasto terreni nn.1009, 1011, 1013 e 1014 sono state soppresse in data 08/11/2005 per generare la particella 1013 la cui consistenza è pari alla somma delle superfici originarie. Quest'ultima è diventata poi ente urbano a seguito della edificazione del fabbricato e al catasto fabbricato sono stati costituite le particelle 1013 sub.2 con categoria C/3 (magazzino) e 1013 sub.3 con categoria C/1 (negozio). In definitiva **i riferimenti al catasto terreni contenuti nell'Atto di Pignoramento e nel Certificato Notarile Ipocatastale non sono corretti perchè riferiti a situazioni precedenti l'anno 2005**. I beni individuati al catasto terreni sono stati soppresi. Pertanto, è vero che nell'ipoteca volontaria del 05/07/2005 sono stati posti vincoli sui beni del debitore a garanzia del soddisfacimento del credito ma è anche vero che al momento della trascrizione dell'atto di pignoramento tali beni avevano assunto una diversa qualità: **i terreni erano passati all'urbano e su di essi era stato edificato il fabbricato**.

I beni edificati sui terreni citati nell'Atto di Pignoramento sono costituiti da porzioni di fabbricato site nel comune di Palagonia e così distinte:



- b.c.n.c. censito al foglio n.18 part.1013 sub. 1, comune ai sub. 2 e 3 costituito da corte e vano scala;
- laboratorio artigianale per la produzione di pane posto a piano terra e seminterrato, censito al foglio n.18 part.1013 sub. 2;
- attività commerciale posta a piano terra e primo piano, censito al foglio n.18 part.1013 sub. 3;

siti in Palagonia in c.da San Damiano via da denominare snc (ALL.3-visure catastali aggiornate).

2. *Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

Da quanto è emerso nel paragrafo precedente l'atto di pignoramento dovrebbe riguardare i fabbricati censiti al fg.18 part.lla 1013 sub.1, 2 e 3 e non le originarie particelle censite al catasto terreni.

3. *Verifichi l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì , se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Dalla certificazione notarile ipocatastale si evince che la proprietà dei fabbricati di che trattasi sono riconducibili alla debitrice [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di beni personali. I terreni censiti alle particelle 1009, 1011, 1013 e 1014 pervennero alla debitrice per atto di compravendita in danno di [REDACTED] e di [REDACTED]

[REDACTED] A seguito di C.E. del 24/05/2006 sui terreni sopra descritti venne edificato il fabbricato attualmente censito al fg.18 part.lla 1, 2 e 3. Le superfici originarie sono occupate in parte dalla corte di pertinenza del fabbricato e in parte dall'area di sedime dello stesso.



4. Accerti l'esatta provenienza degli bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

La continuità delle trascrizioni è stata verificata dall'esame della certificazione notarile.

Sono presenti le seguenti Trascrizioni:

- n.24323/17558 del **10/06/1992** nascente da atto di vendita in Notaio Salvatore Russo di Catania del 05/06/1992 a favore di [redacted] e [redacted] per la prima unità negoziale (foglio 18 part.IIe 1009, 1011 e 1013) e contro [redacted] per la seconda unità negoziale (foglio 18 part.IIa 1014).
- n.20229/15205 del **01/06/2001** nascente da atto di compravendita in Notaio Angioletta Musumeci da Palagonia a favore di [redacted]

5. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

Non sono state rilevate carenze documentali.

6. Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento.

I beni risultano correttamente accatastati e le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio di Catania risultano conformi allo stato dei luoghi (ALL.4 Planimetrie catastali).

7. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Come riportato nella certificazione notarile in atti sui beni gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



- Ipoteca volontaria iscritta a Catania in data 05/07/2005 ai n.45453/15470 in dipendenza dell'atto di mutuo condizionato in Notaio Fabrizio Grassi di Trecastagni del 04/07/2005, rep. N. 98187/29965, con montante di euro 200.000,00 a garanzia di un capitale di euro 100.000,00, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., per la quota di 1/1, contro [REDACTED]
- Ipoteca legale iscritta il 10.02.2010 ai nn.7128/1798 ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, Rep. N. 27688/2005 del 15/01/2010, con montante di euro 293.562,80 a garanzia di un capitale di euro 146.781,40, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE, per la quota di 1/1, contro [REDACTED];
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Catania 30.04.2014 ai nn.16537/12548 nascente da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Caltagirone del 01/04/2014 rep. N.48 a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. con sede in Verona C.F. 02659940239 per la quota di 1/1 contro [REDACTED];

Il tutto come riportato nella certificazione notarile ipocatastale.

8. *Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

L'area individuata dall'atto di pignoramento risulta edificata. Dalla documentazione prodotta dal comune di Palagonia certificato n.9290 del 05/06/2015 risultato che l'area oggetto di pignoramento ricade in ZTO C2 "espansione residenziale" meglio descritta nell'allegato C-"Norme tecniche di attuazione" del PRG che si produce in copia. La zona riporta il vincolo "area di interesse archeologico nel territorio" e rientra nel limite della media suscettività all'urbanizzazione (urbanizzazione possibile con opportuni interventi di sistemazione) il tutto come riportato nelle norme tecniche e nel certificato di destinazione allegato (ALL.10: Norme tecniche di attuazione e certificato di destinazione urbanistica).



9. Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

A seguito dell'edificazione dei lotti di terreno, individuati nell'atto di pignoramento, il bene che oggi insistente su tali lotti è un fabbricato destinato ad attività artigianale e commerciale sito in Palagonia, provincia di Catania, in c.da San Damiano, via da Denominare, nel catasto Edilizio Urbano al foglio n.18, particella 1013, subalterni 2 e 3 con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

L'immobile consiste in un fabbricato a tre elevazioni di cui due fuori terra (oltre piano sottotetto). Dall'esame dei luoghi e dal progetto di nuova edificazione allegato alla richiesta di c.e. è possibile affermare che la struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato poggianti su fondazioni a travi rovesce. La copertura è a falda inclinata con struttura portante in profilati in ferro. L'immobile risulta finito in tutte le sue parti ed è fornito di servizi igienici, impianti idrici ed elettrici posati sottotraccia. Si tratta di edificio dalle buone rifiniture (pavimentazioni, rivestimenti alle pareti e infissi). Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio e il prospetto esterno è finito da intonaco e da tinteggiatura. Tutte le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati a tempera. Le pareti dei bagni sono rivestite da piastrelle di ceramica.

L'edificio è circondato da corte di pertinenza pavimentata da blocchetti in calcestruzzo. La superficie totale, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, ammonta a circa 719m².

Il vano scala (sub.1 BCNC) è comune ai subalterni 2 e 3. Le rampe consentono la comunicazione tra tutti i livelli del fabbricato.



Il piano seminterrato è adibito a magazzino. Ha una superficie calpestabile di circa 101m². Ad esso si accede sia dal vano scala che dalla scivola posta nella corte del fabbricato.

Il piano terra è adibito in parte ad attività commerciale. Ha una superficie di circa 48m². La restante parte è destinata all'attività artigianale di panificazione con una superficie di circa 88m². All'attività commerciale si può accedere direttamente sia dalla corte che dal vano scala. All'attività di panificazione si può accedere solo dal vano scala.

Il piano primo è adibito in parte ad attività commerciale (attualmente utilizzato come sala ristorante) e ha una superficie di circa 90m². L'altra parte è una terrazza coperta con superficie di circa 83m².

Il piano sottotetto ha un'altezza al colmo di circa 2m. La struttura portante è realizzata da profilati di ferro e il manto di copertura è costituito da tegole poggianti su arcarecci e listelli metallici.

Al piano terra, parzialmente adibito ad attività di panificazione, si può accedere direttamente dalla corte. Al piano primo e al piano sottotetto si accede dal vano scala. È stata riscontrata corrispondenza tra le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del territorio e lo stato dei luoghi fabbricato. Si ribadisce che le due unità immobiliari sono così identificate:

- a. laboratorio artigianale per la produzione di pane posto a piano terra e seminterrato, censito al foglio n.18 part.1013 sub. 2;
- b. attività commerciale posta a piano terra e primo piano, censito al foglio n.18 part.1013 sub. 3;

Il B.C.N.C., costituito dal vano scala, è censito al Sub.1.

10. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,*



hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Nei paragrafi precedenti abbiamo evidenziato che l'atto di pignoramento riporta gli identificativi catastali di terreni soppressi alla data di compilazione dell'atto stesso. I lotti di terreno risultano oggi edificati e sia il fabbricato che la corte di pertinenza sono individuati da identificativi diversi da quelli riportati nell'Atto di Pignoramento. Si può tuttavia affermare che i dati indicati nel pignoramento, *"pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato"* e riferendosi ai stessi luoghi e al fabbricato, comprese pertinenze e accessori, descritto in precedenza.

11. *Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.*

La regolarità dell'immobile è stata verificata assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti. Con nota assunta al prot. 0003711 del 19/02/2015 (ALL. 5: Richiesta documentazione) provvedevo a richiedere all'ufficio tecnico del comune di Palagonia la documentazione relativa alla legittimità urbanistica del fabbricato. In risposta alla precedente richiesta l'Ufficio tecnico provvedeva a produrre copia degli elaborati relativi alla C.E. n.01/03 del 24/06/2003 e al permesso d'agibilità n.92 del 06/12/2006. (ALL. 6: Permesso d'agibilità, ALL. 7: Elaborati grafici allegati alla c.e.). La conformità del fabbricato alla



c.e. rilasciata è stata anche attestata dal verbale d'ispezione dell'ufficio tecnico comunale (cfr. permesso d'agibilità).

Relativamente alla parte del locale commerciale posto a piano primo sorgono dubbi sul soddisfacimento dei requisiti previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Assunto che si tratta di nuova costruzione sorgono dubbi sull'accessibilità al piano primo tramite le rampe della scala esistente. Il comma 6 dell'art. 6 del DPR n. 503 del 24 luglio 1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" sancisce che "agli edifici privati compresi quelli aperti al pubblico si applica il decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236". In particolare il comma e) dell'art. 3.4 del citato decreto prevede che "nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico". Questo comporterebbe quantomeno l'accessibilità al servizio igienico posto a piano primo. Durante le operazioni non è stata rilevata la presenza di ascensori, servo scala che consentano l'abbattimento delle barriere architettoniche.

12. Verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare [omissis].

Il fabbricato è stato edificato legittimamente.

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

Al momento del sopralluogo il bene era occupato dalla debitrice che vi esercitava l'attività di panificazione.

14. Dica qualora l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli



lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 Giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

La distribuzione delle uu.ii. presenti nel fabbricato è tale che per rendere le stesse attività autonome sarebbero necessarie onerose opere edilizie. Infatti sarebbe necessario rendere l'accesso all'attività artigianale a piano seminterrato e terra indipendente da quello dell'attività commerciale. Questo richiederebbe:

- la realizzazione di murature divisorie nel vano scala a piano terra;
- la chiusura del vano porta esistente tra l'attività commerciale e quella artigianale.

Oltre ai costi delle opere edili, sarebbe necessario sostenere i costi tecnici per la variazione catastale e per la richiesta di autorizzazioni edilizie.

I terreni sui quali è stato edificato il fabbricato erano bene personale della debitrice. Analogamente la C.E., trascritta presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catania, il 24/05/2006 ai nn.34949/20638 nascente da atto amministrativo del 03.04.2006 rep.n. 1443460/52406 è a favore della debitrice. Pertanto il fabbricato insistente e le sue pertinenze e accessori sono bene esclusivo della debitrice.

15. *Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici,*



alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.).

I beni sono stati individuati nei paragrafi precedenti. Relativamente alla loro consistenza possiamo affermare quanto segue.

Il fabbricato trovasi a circa 500m dal centro della città. Il lotto è posto a est del centro abitato su una collina da cui si gode una vista ampia e panoramica verso nord-est e ovest.

Il fabbricato è ubicato nella parte est del comune di Palagonia ai margini del centro abitato. L'area è parzialmente urbanizzata e nelle immediate vicinanze dell'immobile non sorgono edifici pubblici. Non sono presenti nella zona uffici privati o altre attività commerciali o artigianali. Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti lotti ineditati. Non sono presenti giardini o ville comunali.

La corte del fabbricato è delimitata a nord da strada pubblica e per i restanti lati da proprietà private. La vista verso sud è limitata dalla presenza della collina e dal muro di sostegno realizzato in occasione delle opere di edificazione. La corte è pavimentata e circondata da muro perimetrale con inferriate di buona fattura. L'accesso alla corte avviene direttamente dalla via pubblica attraverso l'ingresso pedonale e quello carraio. Dal passo carraio si accede alla scivola che consente l'accesso al seminterrato.

L'immobile si compone di subalterno n. 2 e dal n. 3. Il subalterno n.1 è costituito da corte e vano scala. Catastalmente i beni sono identificati come segue:

- b.c.n.c. censito al foglio n.18 part.1013 sub. 1, comune ai sub. 2 e 3 costituito da corte e vano scala;
- laboratorio artigianale per la produzione di pane posto a piano terra e seminterrato, censito al foglio n.18 part.1013 sub. 2;
- attività commerciale posta a piano terra e primo piano, censito al foglio n.18 part.1013 sub. 3.

La superficie coperta è circa 168 m².



Subalterno n. 2 - Il piano seminterrato e parte del piano terra sono adibiti a laboratorio artigianale per la produzione di pane. In particolare il piano seminterrato è adibito a deposito dell'attività artigianale e una porzione del piano terra è adibito a laboratorio. Il deposito è costituito da un ambiente unico e ha una superficie di circa 100m². Il laboratorio a piano terra è costituito da due vani di 38m² e 23m² e da un corpo servizi igienici e spogliatoi di circa 16 m².

Subalterno n. 3. Si tratta di attività commerciale posta a piano terra e primo piano. E' costituito da locale a piano terra a cui si accede direttamente dalla corte, attualmente adibito a bar e rivendita con una superficie di circa 47 m². Fa parte dello stesso subalterno la sala ristorante posta al piano superiore con annesso corpo servizi igienici e terrazza coperta. La sala ristorante ha una superficie di circa 80 m². La terrazza coperta ha una superficie di 83 m².

L'edificio è finito in tutte le sue parti, forniti di servizi igienici, impianti idrici ed elettrici posati sottotraccia. Si tratta di fabbricato per civile abitazione dalle buone rifiniture. Le pavimentazioni delle stanze e i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle ceramiche di buona fattura. Le rampe e i pianerottoli delle scale sono rivestite da lastre di marmo. Le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati a tempera. Le porte dei laboratori sono in metallo adeguate alla normativa antincendio. Gli infissi esterni sono in profilati di alluminio e il prospetto esterno è finito da intonaco e da tinteggiatura. Il sottotetto è al rustico privo di impianti, intonaci e pavimentazioni.

La struttura portante dell'immobile è intelaiata e costituita da pilastri e travi in cemento armato.

L'area è di interesse archeologico ed è soggetta a media suscettività all'urbanizzazione (ALL.10: Certificato di destinazione urbanistica).

16. *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.*



Per pervenire al valore più probabile del fabbricato si procederà attraverso l'applicazione del metodo basato sul **valore di ricostruzione**. Il criterio è finalizzato ad esprimere il più probabile valore di costruzione di un edificio analogo a quello in oggetto sia per ubicazione che per volumetria con tecniche e prezzi attuali con un deprezzamento che tenga conto dell'età del fabbricato. La scelta del metodo è motivata dall'assenza di un mercato immobiliare attivo relativamente a fabbricati analoghi a quello in esame per l'applicazione del metodo sintetico-comparativo.

METODO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE

Il valore di mercato è ricavato tenendo conto del:

- a) valore dell'area di sedime;
- b) costo di ricostruzione opportunamente deprezzato;
- c) coefficiente di vetustà relativo al bene.

Per semplicità il costo dell'area di sedime sarà distribuito sul costo di costruzione. Il valore di ricostruzione del fabbricato si ottiene sommando le spese che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per edificarlo ex novo. Il costo di ricostruzione è comprensivo di costi di scavi di fondazione e rinterrì, di strutture portanti, di copertura, di muri di tamponamento, di impianti tecnologici, di spese generali di cantiere e di profitto normale d'impresa, di progettazione e direzione lavori.

Il costo di costruzione per unità di volume vuoto per pieno è ricavabile tenuto conto dello stato di finitura e della qualità delle stesse.

Nel caso in esame per il livello delle rifiniture e degli impianti tecnologici è ricavabile un valore di 520,00€/m³ per l'unità immobiliare ad uso commerciale, di 450,00 €/m³ per le unità immobiliari ad uso artigianale, di 350,00€/m³ per il locale di deposito/magazzino e vano scala, di 170,00 €/m³ per la terrazza coperta. I costi della copertura sono distribuiti sui costi degli ambienti.

Da quanto premesso si ricava il costo di ricostruzione:



Fabbricato	Volume (m ³)	Costo costr. (€/m ³)	Costo totale (€)
Locale artigianale Sub.2	367	450,00	€ 165.150,00
Locale commerciale Sub.3	569	520,00	€ 295.880,00
Vano scala/Deposito	185	350,00	€ 64.750,00
Terrazza coperta	274	170,00	€ 46.580,00
Opere sbanc. e calcestr. Sistem. esterne			€ 26.000,00
sommano			€ 598.360,00

Tabella 1

Il coefficiente di vetustà, in considerazione della vita del fabbricato e dello stato dello stesso, può essere assunto pari a 0,9. Dal ché:

Costo ricostruzione = Coefficiente di vetustà x Costo totale

	Costo totale (€)	Coefficiente di vetustà	Costo ricostruzione (€)
	€ 598.360,00	0,9	€ 538.524,00

Tabella 2

17. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

L'elevato valore dell'immobile potrebbe rendere difficoltosa la vendita dello stesso. D'altro canto, la distribuzione dei locali è tale che per potere rendere autonome le attività ivi esercitate sarebbe necessario apportare delle costose modifiche planimetriche. Qualora, infatti, si decidesse di



rendere autonoma l'attività commerciale da quella artigianale, sarebbe necessario realizzare un punto vendita per l'attività artigianale. Inoltre la presenza di un vano scala comune a tutto il fabbricato rende ancora più complicato disimpegnare le attività.

18. *Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

Il rilievo fotografico è stato integrato con le planimetrie catastali per una migliore percezione della distribuzione e della consistenza del bene oggetto di pignoramento. Il tutto all'All.8-Rilievo fotografico.

19. *Verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

Non sussiste, allo stato, alcun obbligo di dotare gli edifici oggetto di vendita forzata di attestato di certificazione energetica né, conseguentemente, di inserire alcuna clausola nei decreti di trasferimento. Purtroppo la violazione dell'obbligo di indicazione dell'indice di prestazione energetica potrebbe determinare un'irregolarità della pubblicità. Per tale ragione lo scrivente perito per motivi di opportunità ha acquisito le informazioni in materia pervenendo alla redazione dell'APE affinché l'incaricato della vendita possa integrare tale documentazione negli annunci commerciali di vendita ex art. 570 c.p.c.. Ho altresì evitato di incidere sui tempi del processo realizzando un equilibrato bilanciamento tra le esigenze di efficienza e speditezza dell'esecuzione forzata e quelle perseguite dalla normativa in oggetto.

L'immobile non è provvisto della relativa certificazione energetica. E' necessario fare un distinguo tra le due unità immobiliari previste.

- Laboratorio artigianale per la produzione di pane posto a piano terra e seminterrato, censito al foglio n.18 part.1013 sub. 2. Per potere individuare l'obbligo di certificazione ci dobbiamo rifare all'esclusione disposta dall'art. 3, c. 3, lett. b) del d.lgs. 192/2005. Per i fabbricati



industriali e artigianali quando gli ambienti in relazione all'uso cui sono destinati, non debbano essere neppure riscaldati, non è prevista la certificazione energetica.

- Attività commerciale posta a piano terra e primo piano, censita al foglio n.18 part.1013 sub. 3. La destinazione d'uso è ricompresa nell'elenco previsto dall'art. 3 del D.P.R. 26.8.1993, n. 412, è per la stessa deve essere redatto l'APE. Si è pertanto provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica (ALL.9: Attestato di prestazione energetica). L'unità risulta classificabile nella classe energetica C.

Conclusioni

Dalle considerazioni addotte, dai valori di stima utilizzati il più probabile valore dell'immobile è risultato di **€ 538.524,00.**

Ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e ritenendo di avere bene ed esaurientemente evaso al mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente relazione opportunamente timbrata e firmata.

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Ania Alfonso Dario)

