

	<p>VITTORIO DAVIDE SAVARESE INGEGNERE Via G. Verga, 4 – 97013 Comiso (RG) Tel/Fax 0932.966457 - Cell. 334.3367217 Pec: vittoriodavide.savarese@ingpec.eu</p>
--	--

ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI RAGUSA
Causa civile n° 148/1995

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 148/1995.

Promossa: da Banco di Sicilia S.p.A.

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. FABRIZIO CINGOLANI.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

COMISO, Li 30.01.2018

IL C.T.U.

ING. VITTORIO DAVIDE SAVARESE

SOMMARIO

1	PREMESSA	4
2	ACCESSO AGLI ATTI	5
3	IMMOBILI PIGNORATI	6
4	SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI	6
5	DESCRIZIONE DEL LOTTO	7
6	SPECIFICHE SUI BENI PIGNORATI INTERCLUSI NEI LOTTI GENERATI	9
	LOTTO 1: S [REDACTED] PER GELA - VITTORIA	9
7	CONCLUSIONI	40

ELENCO ALLEGATI

- ✓ Allegato 01 – Verbale dei sopralluoghi;
- ✓ Allegato 02 – Richiesta accesso atti UTC Vittoria;
- ✓ Allegato 03 – Accordo e pagamenti [REDACTED];
- ✓ Allegato 04 – Distribuzione aree della particella [REDACTED];
- ✓ Allegato 05.01 - Elaborato planimetrico particella [REDACTED] prima del frazionamento;
- ✓ Allegato 05.02 - Frazionamento plla [REDACTED] da sub 2 a sub 7 e 8;
- ✓ Allegato 05.03 - Elaborato planimetrico particella [REDACTED] dopo il frazionamento;
- ✓ Allegato 06 - Distribuzione aree particella [REDACTED] sub 1;
- ✓ Allegato 07 - Istanza di sanatoria Capannone/Deposito;
- ✓ Allegato 08 - Richiesta integrazione alla sanatoria del Capannone/Deposito;
- ✓ Allegato 09 - Istanza di sanatoria Abitazione;
- ✓ Allegato 10 - Richiesta integrazione alla sanatoria dell'Abitazione;
- ✓ Allegato 11 - Planimetria catastrale particella [REDACTED] sub 6;
- ✓ Allegato 12 - Stato dei luoghi del Capannone/Deposito;
- ✓ Allegato 13 - Stato dei luoghi dell'Ufficio/Abitazione;
- ✓ Allegato 14 - Ispezione Ipotecaria F [REDACTED];
- ✓ Allegato 15 - Domanda di annotazione n. [REDACTED];
- ✓ Allegato 16 - Nota di trascrizione del 11.06.2015 Reg. Part. [REDACTED];
- ✓ Allegato 17 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 18 - Nota di iscrizione del 17.12.2013 Reg. Part. [REDACTED];
- ✓ Allegato 19 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];

- ✓ Allegato 20 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 21 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 22 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 23 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 24 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 25.01 - Stato dei luoghi;
- ✓ Allegato 25.02 - Stato da ripristinare;
- ✓ Allegato 26 - Preventivo del tecnico esperto oggetto di autorizzazione da parte del GE;
- ✓ Allegato 27 - APE Ufficio;
- ✓ Allegato 28 - APE Abitazione.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 PREMESSA

Con udienza del 09.10.2014 il G.E., Dott. Claudio Maggioni del Tribunale di Ragusa, nominava C.T.U. Ing. Vittorio Davide Savarese il quale giurava durante l'udienza del 27.11.2014 e riceveva mandato: fornire chiarimenti richiesti dal delegato nella relazione del 10.01.2014.

Chiarimenti che sono stati forniti con apposita relazione di chiarimento depositata il 26.02.2015 al Tribunale di Ragusa per mezzo di busta elettronica.

Successivamente su richiesta di istruzioni da parte del delegato alla vendita il G.E. Dott. Fabrizio Cingolani del Tribunale di Ragusa, invita le parti, il delegato alla vendita e il sottoscritto CTU a comparire all'udienza del 13.10.2016. In tale occasione il CTU faceva presente che per poter espletare il proprio mandato occorreva essere coadiuvato da un tecnico munito di apposita apparecchiatura elettrotecnica, e che tale collaborazione comportava costi di gran lunga superiore a quanto retribuito dall'art. 12 comma 2 del DM 30.05.2002, pertanto, il G.E. autorizzava il sottoscritto a servirsi di tale collaborazione, invitandomi di farLe avere il preventivo (del costo minore) del tecnico collaboratore e rinviava l'udienza al 23.02.2017 per autorizzare l'importo.

Con l'udienza del 27.02.2017 (posticipata dal 23.02.2017) il CTU comunicava e faceva presente al G.E. Dott. Fabrizio Cingolani, che il tecnico esperto munito di apposita apparecchiatura elettrotecnica aveva chiesto un importo di EURO 2.000,00 (il minore) superiore all'importo massimo consentito dall'art. 12 comma 2 del DM 30.05.2002. Sulla scorta di tutto ciò il G.E. Dott. Fabrizio Cingolani prima di autorizzare il preventivo invitava il CTU ed il delegato alla vendita che successivamente sarà nominata il 16.05.2017 pure custode la Dott.ssa Assenza Graziana ad eseguire un sopralluogo congiunto per prendere visione dei luoghi per redigere una relazione congiunta.

Prima di eseguire l'accesso ai luoghi si è provveduto a mandare le raccomandate A/R agli esecutati in data 05.05.2017, le stesse sono ritornate indietro il 09.05.2017 con la dicitura di destinatario sconosciuto, allorché il CTU si è recato presso l'ufficio anagrafe di Vittoria per comprendere un po' la situazione anagrafica degli stessi. Da questa indagine è risultato che il signor ██████████, esecutato, è deceduto nel Marzo 2015 e la signora ██████████ ha cambiato residenza, informazione di cui è stata informata la Custode che si è prodigata a riportare la situazione al G.E. Dott. Fabrizio Cingolani. Si è deciso così di recarsi ugualmente nei luoghi in maniera tale da stabilire un contatto con la parte esecutata o aventi causa. Il 18.05.2017, pertanto, il sottoscritto CTU e la custode si sono recati presso

gli immobili oggetto di pignoramento, riuscendo ad acquisire da persone presenti sui luoghi il numero telefonico della figlia del signor [REDACTED]. Dopo colloquio telefonico con la custode, la stessa si è presentata in loco accompagnata dal marito, dichiarando di essere a conoscenza dell'esecuzione in corso. Dopo le presentazioni di rito e consegna dei verbali di nomina e aver illustrato compiti e doveri del CTU e della custode, gli stessi educatamente ci hanno accompagnato sui luoghi ed istruito dello stato di fatto degli immobili. Gli stessi non avendo competenze tecniche si sono impegnati a fornire il recapito del proprio tecnico di fiducia, recapito che è tornato utile al CTU per avere le informazioni corrette della situazione dal punto di vista urbanistico. Di tale sopralluogo è stato redatto verbale che è allegato alla precedente relazione.

All'udienza del 29.06.2017 il G.E., Dott. Fabrizio Cingolani del Tribunale di Ragusa, dopo essere stato edotto di tutta la situazione in essere dei cespiti oggetto di esecuzione, nominava il sottoscritto Ing. Vittorio Davide Savarese come CTU perito estimatore, in sostituzione del precedente CTU il quale giurava e riceveva mandato per eseguire la stima degli immobili.

2 ACCESSO AGLI ATTI

Al fine di poter comprendere quali siano i beni pignorati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 148/1995, in data 03.01.2018 ho fatto richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Vittoria (vedi allegato 02), atti di cui ho potuto prendere visione solo il 15.01.2018 dove in tale occasione mediante un'attenta lettura degli atti presenti nel fascicolo sono riuscito ad individuare quali potevano essermi utili per relazionare la presente, chiedendo copia delle stesse all'impiegato, copie che mi sono state consegnate il 19.01.2018.

Dalla lettura dei suddetti, si è dedotto che il bene pignorato non è uno solo; in particolare modo così come anche riportato nella relazione notarile del 20.10.2017, dalla principale particella [REDACTED] sono scaturiti molteplici subalterni e che quelli riguardanti la presente esecuzione sono: il subalterno 6 e il subalterno 7, a questi va aggiunto la particella [REDACTED]), tutte rientranti nel territorio di Vittoria. Delle presenti particelle si è data descrizione nelle precedenti relazioni, in seguito saranno ampiamente meglio descritte e approfondite. Giusto per promemoria si ricorda che solo la planimetria catastale del subalterno 7 non è stata trovata presso l'agenzia del territorio. È presente solo l'elaborato planimetrico dei subalterni relativi alla particella [REDACTED].

3 IMMOBILI PIGNORATI

Come anzidetto, gli immobili oggetto della presente sono ubicati in comuni diversi, ed essi sono:

- Appartamento a piano terra in Vittoria, Contrada [REDACTED], censito nel catasto dei Fabbricati di Vittoria al foglio [REDACTED], zona censuaria 1, piano T, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, rendita catastale Euro 177,79;
- Locale al piano terra in Vittoria Contrada [REDACTED], censito nel catasto dei Fabbricati di Vittoria al foglio [REDACTED], zona censuaria 1, piano T, cat. D/8, rendita catastale Euro 4067,00;
- Terreno in Vittoria Contrada [REDACTED] censito nel catasto dei terreni al foglio [REDACTED], con entrostante fabbricato da accertare, rilcvato d'ufficio ed identificato nel catasto dei Fabbricati di Vittoria al foglio [REDACTED] zona censuaria 1, cat. C/6, classe 3, metri quadrati 100, rendita catastale Euro 263,39.

4 SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Il sottoscritto previo accordo con la custode Dott.ssa Grazina Assenza ha comunicato telefonicamente alla parte escutata la data di sopralluogo, che sarebbe dovuto avvenire il giorno 21 del mese di Dicembre presso gli immobili oggetto di esecuzione. In tale data con la custode (vedi allegato 01) ci siamo recati direttamente nel luogo di appuntamento, giunti in loco abbiamo trovato il sig. [REDACTED] genero dei coniugi [REDACTED] - [REDACTED] che gentilmente ci ha accompagnato durante le operazioni peritali, in tale occasione si è proceduto al rilievo del capannone ([REDACTED]), della stalla e di una struttura in ferro a mò di serra, quest'ultimi ricadenti nell'ex [REDACTED] ([REDACTED]), non sono stati rilevati l'ufficio e l'abitazione (particella 124 sub 6) perché il signor [REDACTED] sosteneva di non essere proprietari, ma successivamente si è fatto notare allo stesso che quello che sosteneva, non corrispondeva al vero, infatti dopo vari colloqui telefonici si è fissata un'altra data per effettuare il rilievo dei rimanenti immobili, il 15.01.2018 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo accompagnato da un tecnico di fiducia (Geom. [REDACTED]) per effettuare il rilievo, in tale occasione la custode non era presente per motivi di salute, il 18.01.2018 sempre previo accordo telefonico con gli esecutati, il sottoscritto e la custode hanno effettuato un'ulteriore sopralluogo, in loco abbiamo trovato il signor [REDACTED] che occupa gli immobili ed il [REDACTED] [REDACTED] genero dei coniugi [REDACTED], in tale occasione con la custode abbiamo edotto i presenti circa la situazione degli immobili, loro di contro hanno presentato dei

documenti (vedi allegato 03) dimostranti che tra l'esecutato ed il signor [REDACTED] e'erano degli accordi scritti, dove il signor [REDACTED] prometteva al signor [REDACTED] lo spazio libero, l'appartamento e l'ufficio per un prezzo concordato di 100.000,00 Euro e che tale somma già in parte è stata pagata con assegni e cambiali (vedi allegato 03).

Per concludere, durante tutte le operazioni peritali, il sottoscritto ha: fotografato, misurato, individuato i confini e valutato la presenza di accessori e pertinenze annessi ai cespiti stessi, in seguito descritte.

Le fasi di sviluppo dei rilievi prima menzionati, sono stati estremamente utili e necessari per lo studio dei beni e per poter successivamente effettuare i dovuti accertamenti presso gli uffici preposti per singola materia, quali: urbanistica, territorio, acque pubbliche, sovrintendenza, demanio provinciale-regionale-nazionale, agenzia delle entrate ed altro.

5 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Dallo studio della documentazione, dei luoghi e degli immobili, il sottoscritto, visto e considerato la sistemazione e l'ubicazione dei cespiti, dopo un'attenta e ponderata valutazione, ritiene che non sia opportuno, suddividere la totalità dei cespiti in più lotti, il motivo per la quale si è optato per questa soluzione, è dovuto al fatto che per rendere fattibile la composizione di più lotti comporterebbe un costo di opere murarie eccessivamente elevato da ritenersi anti economico e dispendioso per usare un termine "il gioco non ne vale la candela".

L'unico e solo lotto che è oggetto della presente è costituito catastalmente:

- Appartamento a piano terra in Vittoria, [REDACTED], censito nel catasto dei Fabbricati di Vittoria al foglio [REDACTED], zona censuaria 1, piano T, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, rendita catastale Euro 177,79;
- Capannone sito in Vittoria Contrada [REDACTED], censito nel catasto dei Fabbricati di Vittoria al foglio [REDACTED], zona censuaria 1, piano T, cat. D/8, rendita catastale Euro 4067,00;
- Un fabbricato accatastato d'ufficio ed identificato nel catasto dei Fabbricati di Vittoria al foglio [REDACTED], zona censuaria 1, cat. C/6, classe 3, metri quadrati 100, rendita catastale Euro 263,39, prima era menzionato come terreno in Vittoria Contrada Serra Rovetto censito nel catasto dei terreni al foglio [REDACTED].

Dai rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi si ha una situazione diversa rispetto a quanto riportato in catasto, nello specifico si ha:

- La particella [REDACTED] dove è stata presentata una sanatoria ai sensi L. 724/96 come prima abitazione, nella realtà in parte è adibita ad ufficio ed in parte ad abitazione (ex esposizione vedi allegato 03), questo ufficio in catasto è stato erroneamente dato come annesso al subalterno 7 che è il capannone, dove a sua volta era stata presentata un'istanza di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 ma senza annesso questo ufficio; entrambe le sanatorie non sono state rilasciate in quanto ancora incomplete.
- Il capannone subalterno 7, oltre ad avere annesso impropriamente l'ufficio del sub 6 come prima descritto, confrontando la planimetria catastale rispetto ai luoghi, manca il locale destinato ad ufficio ed è presente un altro locale adibito a servizio igienico non pertinente al subalterno stesso, tale locale proviene dal piano terra del subalterno 4.
- La stalla presente nell'ex [REDACTED] ha un'estensione minore rispetto a quella accertata d'ufficio, inoltre, oltre ad essa è presente una struttura a mo' di serra dove all'interno è presente un macchinario utilizzato dalla ditta che usufruisce dei locali oggetto di esecuzione e che a sua volta è proprietaria dei locali confinanti.

La distribuzione dei vari locali non è lineare nell'estensione del lotto, essi si articolano nel seguente modo (vedi allegato 04): l'accesso carraio è prospiciente alla S.S. 115 Vittoria-Gela, entrando vi è un'area comune di transito scoperta, questa, fino al corpo di fabbrica ufficio/abitazione è un bene comune non censibile ad uso esclusivo dei Sub 1, 4, 5, 6 e 7, questa area negli anni ha consentito il passaggio per accedere alla particella [REDACTED]; l'area di transito compresa tra il deposito e il sub 8 è coperta fino ad arrivare alla area 9 (corte esclusiva del sub 7 vedi allegato 05.03) tale area è di proprietà del sub 7. Per quanto riguarda, invece l'area pertinenziale al sub 7, oltre all'area 9 (vedi allegato 04 e 05.03), vi è anche un'area scoperta e di transito che va dal corpo di fabbrica ufficio/abitazione, fino all'area coperta del sub 7, ed un'area coperta, chiusa e comunicante con l'ufficio e il sub 8, quest'ultima, utilizzata dal signor [REDACTED] (attuale utilizzatore di tutti i cespiti oggetto di esecuzione), per lo svolgimento della propria attività di imballaggio cassette in legno e cartone.

Entrando, a destra e sinistra dell'ingresso carrabile vi sono vari immobili, nello specifico si ha che subito a sinistra vi è l'abitazione/ufficio, prima l'abitazione prospiciente su area comune e su area scoperta recintata e prospiciente su strada, poi l'ufficio prospiciente su area comune e di transito scoperto e su area di pertinenza del sub 7 coperta, chiusa e comunicante con il subalterno 8 (utilizzata dal signor [REDACTED] attuale utilizzatore di tutti i cespiti oggetto di esecuzione, per lo svolgimento della propria attività di imballaggio

cassette in legno e cartone). Difronte all'abitazione/ufficio sono presenti i subalterni 1, 4 e 5 di proprietà di altre ditte di cui una del sig. [REDACTED]. Subito dopo quest'ultimi subalterni è presente il capannone/deposito (subalterno 7) dove vi si accede dall'area pertinenziale e di transito, difronte al subalterno 7 è presente il capannone (subalterno 8), dove è presente pure un varco realizzato per comodità dal sig. [REDACTED] per lo svolgimento dell'attività, varco non riportato in sanatoria e non consentito. Proseguendo si arriva all'esterno, nella corte (sub 9) del subalterno 7 che confina con la particella [REDACTED]), infatti ineamminandosi (vedi allegato 06) lungo questa particella a sinistra vi è il confine con l'attività del Sig. [REDACTED], confine realizzato con lamiere ondulate alte che costituiscono le pareti dei capannoni/tettoie, qui è presente altresì un varco di comunicazione realizzato per comodità dal signor [REDACTED], a destra c'è il capannone a mo' di serra con allocato all'interno un macchinario utilizzato per l'attività svolta dal signor [REDACTED]. Dietro questa struttura vi è la stalla per cavalli e infine subito dopo un'area libera per il maneggio dei cavalli. Tale area è stata ingrandita dal signor [REDACTED], invadendo i confini e la proprietà di altra ditta.

6 SPECIFICHE SUI BENI PIGNORATI INTERCLUSI NEI LOTTI GENERATI

Al fine di rendere più agevole e intuibile la presente relazione, data la complessità, le specifiche dei singoli lotti verranno meglio descritte qui di seguito nelle risposte ai quesiti del G.E, divise per singolo lotto.

LOTTO 1: SS. 115 VITTORIA – GELA KM 3 PER GELA - VITTORIA

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
 - *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

Con riferimento ai cespiti ricadenti nella particella [REDACTED] occorre precisare che l'anzidetta particella proviene dalla fusione della stessa con la particella [REDACTED], dove sono pervenuti al sig. [REDACTED] così come riportato dalla relazione notarile dell'ottobre 2017, come segue:

- la particella [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Guarrasi G. B. il 16.07.1969 con repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il [REDACTED] del Registro Particolare e al n. [REDACTED] del Registro Generale e successivo atto di affrancazione di livello del [REDACTED] a rogito del Notaio Giovanni Longobardo registrato a Vittoria [REDACTED].

- La particella [REDACTED] con atto rogato dal Notaio G. Alfieri il 20.10.1963 con repertorio n. [REDACTED].

Per quanto riguarda la particella [REDACTED] questa risulta essere di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] pervenuta così come riportato dalla relazione notarile dell'ottobre 2017, come segue:

- La particella [REDACTED] originariamente era la particella [REDACTED] è pervenuta al signor [REDACTED] giusto atto a rogito del Notaio Longobardo Giovanni il [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai numeri [REDACTED] reg. d'ordine e [REDACTED] registro particolare.

Così come riportato nella precedente relazione il Sig. [REDACTED] è deceduto nel Marzo 2015, e così come dichiarato dalla figlia ad oggi non è stata fatta nessuna successione dei beni del De Cuius.

I beni oggetto di pignoramento insistono su una superficie complessiva ed approssimativa di 4.100 mq circa, dove all'interno sono stati realizzati negli anni quanto prima riportato nella descrizione del lotto, ciò a dire, capannone, abitazione/ufficio, capannone a mo' di serra e stalla, oltre naturalmente alla corte, le aree libere utilizzate come passaggio e transito di veicoli e persone, maneggio e deposito temporaneo di materiale e/o attrezzature.

Per meglio comprendere quanto di seguito descritto in merito alla destinazione degli immobili presenti in questo lotto (vedi allegato 04 e 06). Le destinazioni sono:

- il **capannone/deposito** e locali ad esso annessi è stato ultimato entro l'Ottobre del 1983 ed è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 (vedi allegato 07), sanatoria presentata ma non ritirata in quanto incompleta, infatti, il comune di Vittoria con protocollo n. [REDACTED] (vedi allegato 08) al fine di regolarizzare la pratica comunicava al sig. [REDACTED] gli oneri di oblazione e concessori oltre ad una serie di documentazione mancante, documentazione e versamenti che da indagini effettuati presso l'ufficio tecnico comunale non sono mai stati presentati, motivo per cui la pratica risulta incompleta.

Il confine di questo capannone è così costituito: dal lato di accesso con area di transito, da un lato con la corte esclusiva non recintata confinante con la particella [REDACTED], da un altro lato con terreno di altra ditta, ed infine con le abitazioni che sono i subalterni 4 e 5.

Esso risulta essere distinto in catasto urbano al foglio [REDACTED], zona censuaria 1, piano T, categoria D/8, rendita catastale Euro 4067,00. A questo subalterno è stato impropriamente accollato l'ufficio presente nel corpo di fabbrica dell'abitazione, di seguito sarà meglio descritto.

Il capannone/deposito odierno sub 7 proviene dal frazionamento del sub 2 che ha generato pure il sub 8 (vedi allegato 05.01, 05.02 e 05.03).

- **L'abitazione/ufficio** originariamente l'immobile è stato accatastato come ufficio e esposizione (vedi allegato 03), poi è stato modificato tutto in abitazione. Tali modifiche sono state ultimate nel biennio 1989-1990 così come dichiarato nell'istanza di sanatoria presentata il [REDACTED] (vedi allegato 09), sanatoria presentata ma non ritirata in quanto incompleta, infatti, il comune di Vittoria con protocollo n. [REDACTED] (vedi allegato 10), al fine di regolarizzare la pratica comunicava al sig. [REDACTED] la necessità di integrare una serie di documentazione (elaborati grafici, relazione tecnica, ecc..) mancante a cui successivamente dovevano essere calcolati gli oneri di oblazione e concessori da integrare, documentazione che da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati presentati, motivo per cui la pratica risulta incompleta. Successivamente, l'immobile è stato ancora modificato così come è allo stato attuale e cioè parte in abitazione e parte in ufficio non comunicanti tra loro.

Il confine di questo corpo di fabbrica è così costituito: dal lato di accesso, con area comune e di transito, da un lato con area scoperta prospiciente su strada principale, da un lato con la particella [REDACTED] di proprietà di altra ditta e nell'ultimo lato con area pertinenziale del sub 7 (ora) coperta, chiusa e comunicante con il subalterno 8 utilizzato dal signor [REDACTED] (attuale utilizzatore di tutti i cespiti oggetto di esecuzione). Esso risulta essere distinto in catasto urbano al foglio [REDACTED], zona censuaria 1, piano T, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, rendita catastale Euro 177,79, la planimetria corrispondente è riportata nell'allegato 11.

- **Gli immobili realizzati nella particella [REDACTED]** sono come anzidetto: un capannone realizzato a mo' di serra a confine con la particella [REDACTED] con all'interno una macchina sfogliatrice, a seguire altro corpo di fabbrica con quattro box per cavalli, due ripostigli e un'area libera per il maneggio. Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale dei presenti immobili non sono mai state presentate pratiche di

autorizzazione e/o di sanatoria, in seguito sarà meglio descritto se sono sanabili o meno.

I confini del lotto di terreno dove ricadono gli anzidetti immobili (vedi allegato 06), sono da un lato la particella [REDACTED] realizzato con lamiera ondulata che altro non sono che le pareti dei capannoni e/o tettoie realizzate dal signor [REDACTED] per lo svolgimento della propria attività e con un varco di comunicazione, l'area libera per il maneggio non è recintata e confina con le particelle [REDACTED], tale area è ubicata nella particella [REDACTED] e parte di essa ricade nella particella [REDACTED], quest'ultime non oggetto di esecuzione né tantomeno di proprietà degli esecutati. Proseguendo, per tutto il lato confinante con la [REDACTED] non vi è una vera e propria recinzione divisoria, infatti in parte è delimitata con il corpo di fabbrica dei box, in parte con il capannone a modo di serra e in parte senza nessuna recinzione, il rimanente lato di confine è quello con la particella [REDACTED] che è costituita da fabbricati e dal varco di comunicazione.

Esso risulta accatastato d'ufficio ed identificato nel catasto dei Fabbricati di Vittoria al foglio [REDACTED], zona censuaria 1, cat. C/6, classe 3, metri quadrati 100, rendita catastale Euro 263,39, prima era menzionato come terreno in Vittoria Contrada [REDACTED] censito nel catasto dei terreni al foglio [REDACTED].

b) sommaria descrizione del bene,

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

I beni oggetto del presente lotto non fanno parte di un unico progetto, ma sono stati realizzati negli anni e senza titolo abilitativo ad edificare, per parti di essi sono state presentate istanze di sanatoria ma non completate e ritirate. Nel complesso gli immobili presenti nel lotto sono quattro corpi di fabbrica e relative aree pertinenziali e comuni.

I corpi di fabbrica che costituiscono il presente lotto sono stati realizzati in date differenti motivo per cui essi risultano avere caratteristiche strutturali diverse non solo perché costruiti in anni diversi ma anche per la destinazione d'uso degli stessi, infatti:

- Il **Capannone/Deposito** detta unità immobiliare (vedi allegato 12) costituisce parte dell'ex officina metalmeccanica ed allo stato attuale è adibita a deposito di imballaggi

in legno, composta da un ambiente unico con una superficie utile di mq 542 circa, da un w.c, cinque ripostigli e un ufficio (sulla earta), con una superficie complessiva di mq 854 circa, la tipologia di copertura è a due falde aventi l'altezza media del colmo pari a mt 7,00 circa e l'altezza media di gronda di mt 5,00 per il capannone è di mt 3,00 gli altri corpi di fabbrica annessi hanno una copertura piana.

Esso è accessibile dallo spazio comune con gli altri corpi di fabbrica, il quale comunica con alla S.S. [REDACTED]

Le strutture portanti sono in muratura, i tamponamenti in blochetti d'arenaria, non vi sono rifiniture, le pareti sono allo stato rustico e la pavimentazione è in battuto di cemento, la copertura è realizzata con lastre di eternit sostenute da capriate in ferro. Il capannone è fornito di infissi sia esterni che interni in lamierino zincato ed è dotato di impianto idrico e fognario.

L'immobile in esame è stato realizzato nel 1968 come si evince dalla domanda di sanatoria e considerando la caratteristica dei materiali costruttivi e il loro stato di vetusta, si presenta in pessime condizioni d'uso.

Per quanto concerne le barriere architettoniche, i locali presenti a piano terra sono facilmente accessibili.

- Il corpo di fabbrica **Abitazione/Ufficio** è stato realizzato con strutture portanti che sono in cemento armato, i tamponamenti esterni sono formati da mattoni forati posti in doppia fila con intercapedine formante uno spessore di cm. 25, i divisori interni sono realizzati con mattoni forati da cm. 8, la copertura in latero-cemento è a terrazza piana non accessibile.

Le finiture sono costituite da intonaco civile bianco, pavimentazione con piastrelle, i bagno rivestiti con piastrelle di ceramica e completi di sanitari.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile, gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno di tipo tamburato.

Detta porzione immobiliare è fornita degli impianti primari elettrico, idrico, fognario.

La costruzione è avvenuta in epoca successiva a quella del capannone, nel biennio 1989-1990 come risulta da dichiarazione allegata alla sanatoria.

Per quanto concerne le barriere architettoniche, i locali presenti a piano terra sono leggermente rialzati, infatti sono presenti tre/quattro gradini per arrivare al livello del piano di calpestio, per raggiungere tale piano non sono presenti né ascensori né

tantomeno scale servo assistite, che infatti occorrerà installare; soluzioni fattibile. Per quanto concerne il costo esso può variare da 5.000,00€ a 10.000,00€ onnicomprensivo di opere murarie ecc.

Di seguito si descriveranno le due unità singolarmente (vedi allegato 13).

Ufficio - questo immobile a differenza di quanto riscontrato dal perito precedente, attualmente viene utilizzato come ufficio per l'attività che svolge il sig. █████ nel subalterno 8, infatti in esso vi si può accedere sia dall'area comune di transito, che dall'area comune confinante tra i due subalterni (vedi allegato 13), quest'ultima area in origine scoperta oggi risulta coperta e accessibile solo dall'ufficio e/o dal subalterno 8.

Esso è formato da un solo piano fuori terra, si compone di due locali con annesso un servizio w.c., ha una superficie utile di mq 55,00 circa con un'altezza mt 2,80.

In occasione dei sopralluoghi si è constatato che questo ufficio è stato oggetto di ristrutturazione, questo lo si evince dalla pavimentazione, dai rivestimenti del bagno, infatti esso si presenta in un ottimo stato di vetusta.

Abitazione - questa abitazione proviene da un cambio di destinazione d'uso dell'area destinata ad esposizione pertinente alla vecchia attività che si svolgeva in questi immobili. Essa si compone di: un ingresso, un soggiorno-pranzo, due camere da letto, un ripostiglio, due bagni, un balcone/veranda parzialmente chiuso e un'area scoperta (vedi allegato 13).

La superficie utile dell'abitazione è di mq 101,75 con altezza di mt 3,00.

In occasione dei sopralluoghi si è constatato che l'abitazione non è stata oggetto di ristrutturazione così come per l'ufficio, questo lo si evince dalla pavimentazione, dai rivestimenti del bagno, infatti esso si presenta in un discreto stato di vetusta.

Per quanto concerne le barriere architettoniche, i locali presenti a piano terra sono facilmente accessibili, invece per accedere ai locali del piano primo non sono presenti né ascensori né tantomeno scale servo assistite, infatti occorrerà installare un ascensore o una scala servo assistita. Entrambe le soluzioni sono fattibili. Per quanto concerne il costo esso può variare da 5.000,00€ a 40.000,00€ onnicomprensivo di opere murarie ecc..

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

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

I beni che costituiscono questo lotto oggetto di pignoramento risultano essere occupati a titolo gratuito e senza formalità dal Sig. ██████████, che come meglio prima descritto lo utilizza per lo svolgimento della propria attività in particolare: il capannone (subalterno 7) come deposito di cassette in legno e cartone, l'ufficio come ufficio, l'abitazione così come dichiarato dallo stesso lo concede gratuitamente ad un amico privo di abitazione, ed infine i fabbricati insiti nella particella ██████████) uno come capannone dove è allocata la macchina sfogliatrice e il secondo come box per cavalli e relativa area di maneggio.

Per quanto concerne il fabbricato Abitazione/Ufficio, così come detto in precedenza il signor ██████████ non paga nessuna locazione in quanto nei tempi passati aveva dato dei soldi al sig. ██████████ come acconto per l'acquisto, poiché il sig. ██████████ aveva promesso che questo fabbricato fosse stato del sig. ██████████ (vedi allegato 03), questo è un accordo privato tra le parti non registrato all'agenzia dell'entrate.

Anche per il capannone adibito a deposito non viene pagato da quasi un anno il canone di locazione (locazione secondo accordi verbali), così come dichiarato in fase di sopralluogo, perché la copertura è obsoleta e non svolge la propria funzione e cioè di non fare oltrepassare l'acqua piovana, infatti quando piove l'acqua bagna il materiale accatastato danneggiandolo.

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

d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere libero da vincoli particolari.

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.

Da indagini effettuate in data 25.01.2018 e 29.01.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipoeatastale, negli ultimi venti anni risultano per gli immobili che costituiscono il lotto sito in Vittoria, le ispezioni sono state eseguite nelle particelle originarie e nelle derivate, di seguito si elencano le formalità riportate:

✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio [REDACTED] (vedi allegato 14) si ha:**

- Trascrizione del 16/06/2015 Reg. Part. 5771 Reg. Gen. 7217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 0 del 05/06/1995 ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
1. Annotazione n. 2329 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) (vedi allegato 15)
2. Trascrizione n. 4914 del 11/06/2015
- Iscrizione del 16/11/2004 Reg. Part. 8207 Reg. Gen. 24246
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI. Rep 28598/2003 del 22/10/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/1973
1. Annotazione n. 2331 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- Iscrizione del 01/12/2005 Reg. Part. 10903 Reg. Gen. 27260
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T S.P.A. Rep 8434/2005 del 29/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/1973
1. Annotazione n. 2333 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- Trascrizione del 11/06/2015 Reg. Part. 4914 Reg. Gen. 7455 (vedi allegato 16)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA. Rep 7217 del 05/06/1995 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO EX LEGGE 69/2009
Formalità di riferimento: trascrizione n. 5771 del 1995 – Immobili attuali.

✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio [REDACTED] (vedi allegato 17) si ha:**

- Iscrizione del 16/11/2004 Reg. Part. 8207 Reg. Gen. 24246

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T SERVIZIO RISCOSSIONI
TRIBUTI Rep. 28598/2003 del 22/10/2004,
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77
del DPR 602/1973

1. Annotazione n. 2331 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- Iscrizione del 01/12/2005 Reg. Part. 10903 Reg. Gen. 27260

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T S.P.A. Rep 8434/2005 del
29/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI
DELL'ART. 77 del DPR 602/1973

1. Annotazione n. 2333 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- Iscrizione del 17/12/2013 Reg. Part. 2559 Reg. Gen. 16738 (vedi allegato 18)

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Rep 779/2013 del 11/12/2013
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77
del DPR 602/1973

- ✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio [REDACTED]** (vedi allegato 19) si ha:

- Iscrizione del 17/12/2013 Reg. Part. 2559 Reg. Gen. 16738 (vedi allegato 18)

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Rep 779/2013 del 11/12/2013
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77
del DPR 602/1973

- ✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio [REDACTED]** (vedi allegato 20) si ha:

- Iscrizione del 01/10/1992 Reg. Part. 1589 Reg. Gen. 13364

Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Rep 16189 del 23/09/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO

1. Annotazione n. 1457 del 17/12/1992 (EROGAZIONE A SALDO)

- Trascrizione del 13/01/1993 Reg. Part. 449 Reg. Gen. 528

Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Rep 16868 del 29/12/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- Trascrizione del 16/06/2015 Reg. Part. 5771 Reg. Gen. 7217

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 0 del 05/06/1995 ATTO GIUDIZIARIO -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1. Annotazione n. 2329 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) (vedi
allegato 15)

2. Trascrizione n. 4914 del 11/06/2015

- Trascrizione del 24/07/1996 Reg. Part. 7526 Reg. Gen. 9301
Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Rep 96440 del 19/07/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio [REDACTED] (vedi allegato 21) si ha:**
 - Trascrizione del 16/06/2015 Reg. Part. 5771 Reg. Gen. 7217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 0 del 05/06/1995 ATTO GIUDIZIARIO –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - 1. Annotazione n. 2329 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) (vedi allegato 15)
 - 2. Trascrizione n. 4914 del 11/06/2015
 - Trascrizione del 11/06/2015 Reg. Part. 4914 Reg. Gen. 7455 (vedi allegato 16)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA. Rep 7217 del 05/06/1995 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE – RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO EX
LEGGE 69/2009
Formalità di riferimento: trascrizione n. 5771 del 1995 – Immobili attuali.
- ✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio [REDACTED] (vedi allegato 22) si ha:**
 - Iscrizione del 16/07/1990 Reg. Part. 1035 Reg. Gen. 9554
Pubblico ufficiale GARRASI G.BATTISTA Rep 212224 del 02/07/1970
IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 - 1. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1192 del 1970
 - Trascrizione del 16/06/2015 Reg. Part. 5771 Reg. Gen. 7217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 0 del 05/06/1995 ATTO GIUDIZIARIO –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - 1. Annotazione n. 2329 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI) (vedi allegato 15)
 - 2. Trascrizione n. 4914 del 11/06/2015
- ✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio [REDACTED] (vedi allegato 23) si ha:**
 - Iscrizione del 16/11/2004 Reg. Part. 8207 Reg. Gen. 24246
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONI
TRIBUTI Rep. 28598/2003 del 22/10/2004,
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77
del DPR 602/1973
 - 1. Annotazione n. 2331 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- Iscrizione del 05/01/2005 Reg. Part. 40 Reg. Gen. 194
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Rep 33254/2004 del 20/12/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/1973
 1. Annotazione n. 2332 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 97 del 18/01/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- Iscrizione del 01/12/2005 Reg. Part. 10903 Reg. Gen. 27260
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T S.P.A. Rep 8434/2005 del 29/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/1973
 1. Annotazione n. 2333 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- Iscrizione del 11/01/2007 Reg. Part. 173 Reg. Gen. 1118
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Rep 77599/2006 del 10/01/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/1973
 1. Annotazione n. 2334 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 98 del 18/01/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- Iscrizione del 17/12/2013 Reg. Part. 2559 Reg. Gen. 16738 (vedi allegato 18)
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Rep 779/2013 del 11/12/2013 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/1973
- Trascrizione del 11/06/2015 Reg. Part. 4914 Reg. Gen. 7455 (vedi allegato 16)
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA. Rep 7217 del 05/06/1995 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO EX LEGGE 69/2009
Formalità di riferimento: trascrizione n. 5771 del 1995 – Immobili attuali.
- ✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio [REDACTED] (vedi allegato 24) si ha:**
 - Iscrizione del 16/11/2004 Reg. Part. 8207 Reg. Gen. 24246
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI. Rep 28598/2003 del 22/10/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/1973
 1. Annotazione n. 2331 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 - Iscrizione del 05/01/2005 Reg. Part. 40 Reg. Gen. 194

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI. Rep 33254/2004 del 20/12/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/1973

1. Annotazione n. 2332 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 97 del 18/01/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- o Iscrizione del 01/12/2005 Reg. Part. 10903 Reg. Gen. 27260

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T S.P.A. Rep 8434/2005 del 29/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/1973

1. Annotazione n. 2333 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- o Iscrizione del 11/01/2007 Reg. Part. 173 Reg. Gen. 1118

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Rep 77599/2006 del 10/01/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/1973

1. Annotazione n. 2334 del 30/07/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 98 del 18/01/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- o Iscrizione del 17/12/2013 Reg. Part. 2559 Reg. Gen. 16738 (vedi allegato 18)

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Rep 779/2013 del 11/12/2013 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 del DPR 602/1973

- o Trascrizione del 11/06/2015 Reg. Part. 4914 Reg. Gen. 7455 (vedi allegato 16)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA. Rep 7217 del 05/06/1995 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – RINNOVAZIONE PIGNORAMENTO EX LEGGE 69/2009

Formalità di riferimento: trascrizione n. 5771 del 1995 – Immobili attuali.

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 CTU si è recato presso l'ufficio tecnico comunale di Vittoria facendo richiesta della documentazione presente e di interesse per la presente CTU, il tutto previo

versamento dei diritti di segreteria. Dalla documentazione richiesta, nel lotto risultano presenti due richieste di concessione edilizia in sanatoria, una ai sensi della L.R. 47/85 per il capannone/deposito giusto protocollo n. [REDACTED] (vedi allegato 07) ed una ai sensi della L. 724/94 per il corpo di fabbrica ufficio/abitazione giusto protocollo n. [REDACTED] (vedi allegato 09), per gli immobili presenti nella particella [REDACTED] non è presente niente.

Il **deposito e il corpo di fabbrica ufficio/abitazione** ricadono in zona D.1 del vigente PRG "Zone per insediamenti artigianali e la piccola industria", in questi fabbricati sono stati sfruttati e superati i limiti edificatori concessi dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, quindi in questi non è possibile ampliare, questi sono sanabili solo grazie alla sanatoria in corso.

Gli immobili presenti nella [REDACTED] ricadono in zona agricola, di questi risulta essere difficile stabilire se sono sanabili o meno, poiché la sanabilità dipende da due fattori, che sono: le ragioni del credito prima del 02.10.2003 superabile perché le ragioni del credito risalgono al 1995 e che l'opera si è stata ultimata entro il 31.03.2003 cosa difficile da dimostrare se non attraverso ragionamenti logici, una che il 11.03.2000 data del sopralluogo del precedente perito non era presente alcun fabbricato, quindi questi immobili potrebbero essere stati realizzati tra il Marzo del 2000 e il 31 Marzo del 2003, per appurare ciò il sottoscritto ha contattato l'Istituto Geografico Militare (IGM) per sincerarsi se fossero disponibili foto aeree del territorio di Vittoria risalenti al Marzo 2003, mi è stato risposto che l'ultima foto del territorio di Vittoria risale al 17.09.2000, motivo per cui non ho fatto richiesta formale, un'altra cosa da prendere in considerazione (che lascia il tempo che trova!) è che il sig. [REDACTED] utilizza questi immobili presumibilmente dal 2008 (data ricavata dai pagamenti allegati dell'accordo scritto il 27.09.2011 vedi allegato 03), quindi poiché questi immobili capannone a mo' di serra e stalla li utilizza solo ed esclusivamente lui, ciò sta in intendere che siano stati realizzati probabilmente dopo il 2008, quindi seguendo questo ragionamento l'abuso sarà verosimilmente realizzato dopo il 31 Marzo 2003, quindi insanabili.

Analizziamo singolarmente le singole concessioni:

- Il **Capannone/Deposito** di cui è stata richiesta la sanatoria ai sensi della L.R. 47/85 l'ufficio tecnico ha approvato la pratica con verbale n. [REDACTED] con parere favorevole a condizione che integri gli oneri di oblazione pari a € 1.549,94, gli

fare questo occorrono affrontare delle spese tecniche pari a € 2.000,00 (per tutto il lotto) più spese di imposte, cassa ed iva di legge.

Urgentemente occorre rimuovere la copertura in eternit contenente amianto e sostituirla con un'altra consentita dalla legge e tale da non recare aggravio di carico rispetto alla precedente ed occorre che sia impermeabile, questo lavoro deve essere eseguito da ditta certificata ed abilitata alla bonifica dell'amianto ed autorizzate previo progetto di un piano di lavoro che deve essere approvato dall'Azienda Sanitaria Provinciale (unità S.Pre.S.A.L.) e sotto la loro vigilanza, le attività consistono nella rimozione, trasporto, smaltimento e pratiche. Da indagini di mercato tramite contatti telefonici con alcune ditte che svolgono quest'attività, il costo da sostenere per la rimozione dell'intera superficie interessata è approssimativamente pari a **10.000,00 €**.

- **L'Ufficio/Abitazione** di cui è stata richiesta la sanatoria ai sensi della L. 724/94 l'ufficio tecnico ha chiesto l'integrazione di tutta la documentazione (vedi allegato 10), poiché ai tempi è stata fatta l'istanza dichiarando di essere prima abitazione allegando i bollettini dei versamenti in acconto di oblazione pari a € 2.065,83 (4.000.000 lire) e di oneri concessori pari a € 258,23 (500.000 Lire). Dall'istanza leggendo la superficie da condonare si evince subito che la sanatoria era per tutto il corpo di fabbrica ufficio/abitazione, il fatto che avesse dichiarato di essere la prima abitazione era per usufruire degli sgravi per prima casa e probabilmente perché da ufficio/esposizione in un primo momento lo aveva trasformato tutto in abitazione e dopo gli utilizzatori odierni in ufficio/abitazione.

Non mi è stato possibile confrontare quanto riportato in sanatoria con lo stato dei luoghi poiché presso l'ufficio tecnico non sono mai stati depositati gli elaborati grafici ed altro, l'unica cosa certa è che il locale ora adibito ad ufficio era compreso nella sanatoria, questo lo si evince dalla estensione di superficie da condonare che corrisponde a quella rilevata dal sottoscritto.

Poiché nel tempo questa sanatoria non ha avuto seguito, l'ufficio tecnico non è stato in grado di conteggiare gli oneri di oblazione e gli oneri concessori dovuti, una cosa è certa che quanto pagato in acconto risulta essere di gran lunga inferiore a quanto realmente dovuto, da conteggi effettuati tenuto conto dello status quo, il futuro acquirente per il procedimento della pratica dovrà sostenere un costo per gli oneri concessori pari a € 10.500,00 circa, per l'oblazione tenuto conto che la prima rata di € 2.065,83 (4.000.000 Lire) è stata pagata il 30.12.1994 e il pagamento avvenga il

31.12.2018 (oltre non si può per mancata conoscenza dei tassi d'interesse relativi al 2019 ecc..) l'importo da sostenere è pari a € 11.000,00 circa, a questi vanno aggiunti le spese tecniche, valori bollati, diritti di segreteria ed altro per un importo approssimativo di € 3.500,00.

Dal punto di vista catastale occorrerà riallineare i subalterni alla situazione originaria, poiché come si evince dall'elaborato planimetrico l'ufficio presente nel corpo di fabbrica ufficio/abitazione è stato inglobato nel subalterno 7, ed al tempo stesso l'ufficio è oggetto di sanatoria ai sensi della L. 724/94 che non corrisponde con la sanatoria del eapannone/deposito ai sensi della L.R. 47/85. Occorrerà riallineare alla situazione originaria tramite la presentazione di un Doefa da parte di un tecnico, per fare questo occorre affrontare delle spese pari a € 2.000,00 (per tutto il lotto) più spese di imposte, cassa ed iva di legge.

- **Area comune e/o di transito**, per quanto riguarda queste aree ne è stato fatto un uso improprio, andando per ordine, si ha: l'area presente tra l'ufficio e il subalterno 8 questa è stata chiusa con un muro di blocchetti di arenaria in maniera tale da impedirne l'accesso dall'area di transito/comune principale, inoltre la stessa è stata coperta e resa comunicante con il subalterno 8 e l'ufficio, infatti nell'ufficio è stata realizzata una finestra e una porta che prospettano sull'area comune e a sua volta nel subalterno 8, questa copertura così come la realizzazione del muro dovranno essere rimosse in quanto abusive ed insanabili, a questo va aggiunto che l'apertura realizzata dal sub 8 su quest'area è anch'essa abusiva ed insanabile, il costo da sostenere per la rimozione di questi abusi e ripristinare le cose alle origini e congruenti con la documentazione presente agli atti, ammontano a circa € 5.000,00

Nell'area di transito principale e coperta che è di proprietà del subalterno 7, il subalterno 8 ha aperto abusivamente e per le proprie comodità un varco (vedi allegato 12), in maniera tale da rendere comunicante il deposito (sub 7) con l'area di produzione (sub 8), questo varco dovrà essere chiuso, questo comporta un costo di € 1.200,00.

- **Capannone a mo' di serra, box per cavalli e area maneggio**, così come anticipato in precedenza di questi immobili non vi è presenza alcuna di atti comprovanti l'autorizzazione ad edificare ed altro, questi sono stati accatastati d'ufficio da parte dell'agenzia del territorio ai sensi del D.L. 78/2000, trasformandolo da catasto terreni [REDACTED], questa pratica risulta sospesa ed

incompleta perché da prassi il sig. [REDACTED] avrebbe dovuto incaricare un tecnico di fiducia che con la strumentazione adatta avrebbe dovuto procedere all'inserimento in mappa (Pregeo) delle sagome e successivamente all'acatastamento dei fabbricati (Docfa) con la planimetria riportante le destinazioni dei vani, la rendita catastale, la superficie totale ed altro, questo lavoro dovrebbe essere svolto prima del trasferimento di proprietà, l'onorario tecnico per questi lavori ammontano a € 2.000,00 (per tutto il lotto) più spese di imposte, cassa ed iva di legge.

Il capannone a mo' di serra è realizzato con struttura in ferro, pareti laterali in lamierino zincato ondulato e così come la copertura, l'altezza va da 4,50 m il punto più basso a 6,50m il punto più alto, sono presenti delle aperture prive di saracinesche, cancelli o altro, esso misura 30,15 m di lunghezza per 13,10 di larghezza per una superficie coperta pari a 395,00 mq circa. Come più volte descritto in precedenza, all'interno è posizionato un macchinario a servizio dell'attività del sig. [REDACTED]. Questa struttura è costruita in linea con il confine.

La stalla è realizzata con struttura in muratura ha una superficie coperta di 62 mq circa più una tettoia antistante di 50 mq circa, la copertura della tettoia e dei box è unica con lamiera grecata e ondulata con altezza che va da 2,40 m a 3,00 m. Questo manufatto risulta essere privo di intonaco, pavimentazione ed altro. Tra questo manufatto ed il confine con la particella 86 vi è un'area libera utilizzata per il maneggio dei cavalli, quest'area in parte invade la particella confinante la 89 e la 127, questo fabbricato è costruito a 2,15 m dal confine.

In considerazione del fatto che non è possibile risalire alla data di realizzazione di queste opere e facendo il ragionamento meglio descritto in precedenza che è più cautelativo queste opere devono essere rimosse, in quanto insanabili con la sanatoria ai sensi della L. 326/03 perché non si ha certezza dell'ultimazione di queste opere, e neanche ai sensi dell'art. 13 L.R. 47/85 e s.m.i. poiché non rispettano le norme urbanistiche vigenti (distacchi dai confini, cubatura, destinazione, ecc....). Con riferimento alla sanabilità ai sensi della L. 326/03 il sottoscritto da questa interpretazione, per il ragionamento fatto in precedenza, ma nulla vieta che chi acquista i fabbricati riesca a dimostrare il contrario, il sottoscritto sceglie la soluzione più cautelativa che è quella dell'insanabilità.

Il costo per la rimozione di queste opere comprensivo di discarica ammonta a € 1.500,00.

- **Per tutto il lotto**, così come anticipato nella relazione precedente prima di procedere alla vendita occorre sistemare tutta la situazione dal punto di vista catastale, infatti il sottoscritto aveva già anticipato a suo tempo che per svolgere questi lavori si ha la necessità di strumentazione particolare, di cui non ne è in possesso, da preventivi ricevuti da tecnici in possesso di tale strumentazione, il preventivo dal costo minore pari a € 2.000,00 (oltre spese, cassa ed iva di legge) supera di gran lunga l'importo massimo (€ 970,45) previsto dall'art. 12 comma 2 del DM 30.05.2002, questo preventivo è stato trasmesso al Giudice in precedenza (vedi allegato 26) per essere autorizzato, o in alternativa nominare un tecnico in possesso di tale strumentazione.

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/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 capannoni ricentrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016.

Per quanto riguarda il corpo ufficio il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica "APE" (vedi allegato 27) dal quale si evince che la classe di prestazione raggiunta è "G" (E_{pgl,nren} = 385,391 kWh/m²anno) quindi bassa, in quanto l'edificio è privo di idonee coibentazioni esterne ed interne per le pareti e gli infissi non rispettano i minimi richiesti sulle prestazioni energetiche.

Stesso discorso per l'abitazione, il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica "APE" (vedi allegato 28) dal quale si evince che la classe di prestazione raggiunta è "G" (E_{pgl,nren} = 303,497 kWh/m²anno) quindi bassa, in quanto l'edificio è privo di idonee coibentazioni esterne ed interne per le pareti e gli infissi non rispettano i minimi richiesti sulle prestazioni energetiche.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

I beni oggetto di pignoramento insistono su una superficie complessiva ed approssimativa di 4.100 mq circa, dove all'interno sono stati realizzati negli anni quanto prima riportato nella descrizione del lotto, e cioè a dire, capannone, abitazione/ufficio, capannone a mo' di serra e stalla, oltre naturalmente alla corte, le aree libere utilizzate come passaggio e transito di veicoli e persone, maneggio e deposito temporaneo di materiale e/o attrezzature a cielo aperto.

Per meglio comprendere quanto di seguito descritto in merito alla destinazione e l'estensione degli immobili presenti in questo lotto (vedi allegati 04, 06, 12 e 13). Essi sono in seguito descritti:

- il **capannone/deposito** è composto da un vano principale di 542 mq circa con annesso ufficio di 10 mq circa, bagni e ripostigli per una superficie di 63 mq circa, a questi vanno aggiunti l'area di pertinenza coperta di 230 mq circa, quindi complessivamente la superficie utile ammonta a circa 845 mq su una superficie lorda di 890 mq circa.

Per quanto riguarda gli impianti essi risultano essere pessimi e privi di ogni certificazione.

L'immobile così come detto in precedenza si trova in condizioni pessime, i ripostigli e il bagno pieno di umidità e muffa, le pareti del deposito privo di ogni tipo di intonaco, la copertura in eternit in alcune parti divelte, a giudizio dello scrivente un immobile che negli anni è diventato molto brutto.

Per quanto riguarda la stima del cespite, di seguito si procederà per prima ad una valutazione comparandolo con immobili con stessa destinazione e rifiniti normalmente, al valore che ne verrà fuori andranno sottratti le spese manutenzione, demolizione, burocratiche ecc., che occorrono per rendere regolare l'immobile e accessibile.

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifiniture interne ed esterne della costruzione quali ad esempio:

l'ubicazione, le rifiniture, l'area pertinenziale, l'anno di costruzione, gli accessori, gli impianti, gli infissi, l'isolamento termico delle pareti ed altro.

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Dalle indagini di mercato, per attività simili con uno stato di **conservazione normale e finiti**, si ha un valore di €/mq 800,00 per gli uffici, un valore di €/mq 400,00 per il magazzino, a parità di condizioni il sito dell'agenzia delle entrate da un valore compreso tra i 300,00 €/mq e i 480,00 €/mq per Magazzini, tra i 650,00 €/mq e i 900,00 €/mq per Uffici, tenuto conto di fattori intrinseci (impianti non completi e privi di certificazione, infissi senza taglio termico) ed estrinseci (esempio: ubicazione, rifiniture, struttura, lo stato di conservazione), si può attribuire un valore molto attendibile pari a **600,00 €/mq** per gli uffici, di **250,00 €/mq** per il magazzino.

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite, per prima cosa procediamo con le misure da prendere in considerazione, dopo di che li moltiplichiamo per il prezzo unitario ed infine sottraiamo i costi da sostenere per dare l'opera rifinita, il tutto come in seguito riportato:

- Superficie Ufficio = 10,00 mq;
- Superficie Bagno e Ripostigli = 63,00 mq;
- Superficie Deposito = 542,00 mq;
- Superficie area pertinenziale = 230,00 mq.

A questo punto moltiplichiamo le superfici per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

• Valore Ufficio	10 mq x 600,00€/mq	=	6.000 €;
• Valore Bagno e Ripostigli	63 mq x 250,00€/mq x 0,80	=	12.600 €;
• Valore Deposito	542mq x 250,00€/mq	=	135.500 €;
• Valore area pertinenziale	230,00 mq x 50,00€/mq x 0,50	=	28.750 €;
Valore capannone nello stato di fatto (finito)			= 182.850,00 €

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese tecniche generali ed i costi di adeguamento strutturale, edile, catastale, urbanistici prima descritti.

• **A detrarre**

- Spese per oneri concessori € 450,00

▪ Spese per oneri oblazione	€ 3.000,00
▪ Spese tecniche e varie	€ 1.500,00
▪ Spese per ostruire aperture	€ 2.000,00
▪ Spese per aprire aperture	€ 1.500,00
▪ <u>Spese per Rimozione amianto</u>	<u>€ 10.000,00</u>

Sommano € 18.450,00 arrotondato € 20.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quindi in definitiva per il Deposito capannone si può asserire un valore di seguito riportato:

Valore decurtato dalle spese = € 182.850,00 - € 20.000,00 = € 162.850,00

A questo applichiamo un coefficiente di vetustà dato dall'anno di costruzione del fabbricato, quindi:

Valore del Capannone/Deposito = € 162.850,00 x 0,75 = € 122.137,50

• **Il corpo di fabbrica abitazione/ufficio è composto da:**

La parte riguardante l'ufficio comprende un ingresso di 7,90 mq, un ufficio di 20,93 mq, un ufficio di 19,75 mq, un bagno di 4,91mq e un vano tecnico di 0,91 mq, quindi complessivamente si ha una superficie utile di 54,40 mq circa.

L'abitazione contiene un ingresso di 7,61 mq, un soggiorno-pranzo di 29,66 mq, un bagno di 5,82mq, una camera da letto di 11,38 mq, una cucina pranzo di 20,88 mq, un ripostiglio di 2,10 mq, un altro bagno di 2,61 mq, un ripostiglio, un'altra camera da letto di 15,91 mq, un balcone di 5,78 mq ed una scoperta di 62,73 mq, quindi complessivamente si ha una la superficie utile di 101,75 mq.

Il tutto su una superficie coperta complessiva di 176,23 mq.

L'immobile così come detto in precedenza si trova in condizioni discrete, le pareti sono intonacate, la copertura non presenta infiltrazioni, a giudizio della scrivente un immobile che negli anni tutto sommato si è mantenuto bene, tenuto conto che la costruzione è più recente rispetto al capannone/deposito.

Per quanto riguarda la stima del cespite, di seguito si procederà per prima ad una valutazione comparandolo con immobili con stessa destinazione e rifiniti normalmente, al valore che ne verrà fuori andranno sottratti le spese manutenzione, demolizione, burocratiche ecc., che occorrono per rendere regolare l'immobile e accessibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifiniture interne ed esterne della costruzione quali ad esempio: *l'ubicazione, le rifiniture, l'area pertinenziale, l'anno di costruzione, gli accessori, gli impianti, gli infissi, l'isolamento termico delle pareti ed altro.*

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Dalle indagini di mercato, per attività simili con uno stato di *conservazione normale e finiti*, si ha un valore di €/mq 800,00 per gli uffici, un valore di €/mq 700,00 per le abitazioni di tipo economico, a parità di condizioni il sito dell'agenzia delle entrate da un valore compreso tra i 500,00 €/mq e i 750,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico, tra i 650,00 €/mq e i 900,00 €/mq per Uffici, tenuto conto di fattori intrinseci (impianti non completi e privi di certificazione, infissi senza taglio termico) ed estrinseci (esempio: ubicazione, rifiniture, struttura, lo stato di conservazione), si può attribuire un valore molto attendibile pari a **700,00 €/mq** per gli uffici, di **600,00 €/mq** per l'abitazione.

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite, per prima cosa procediamo con le misure da prendere in considerazione, dopo di che li moltiplichiamo per il prezzo unitario ed infine sottraiamo i costi da sostenere per dare l'opera finita, il tutto come in seguito riportato:

- **Superficie Ufficio** = **54,40 mq;**
- **Superficie Abitazione** = **101,75 mq;**
- **Superficie area scoperta** = **62,73 mq.**

A questo punto moltiplichiamo le superfici per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore Ufficio** 54,40 mq x 700,00 €/mq = **38.080 €;**
 - **Valore Abitazione** 101,75 mq x 600,00 €/mq = **61.050 €;**
 - **Valore area scoperta** 62,73 mq x 600,00 €/mq x 0,20 = **7.527 €;**
- Valore ufficio/abitazione nello stato di fatto (finito) = 106.657,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese tecniche generali ed i costi di adeguamento strutturale, edile, catastale, urbanistici prima descritti.

• **A detrarre**

▪ Spese per oneri concessori	€ 10.500,00
▪ Spese per oneri oblazione	€ 11.000,00
▪ <u>Spese tecniche e varie</u>	<u>€ 3.500,00</u>
Somma	€ 25.000,00

Quindi in definitiva per il corpo di fabbrica ufficio/abitazione si può asserire un valore di seguito riportato:

Valore decurtato dalle spese = € 106.657,00 - € 25.000,00 = € 81.657,00

A questo applichiamo un coefficiente di vetustà dato dall'anno di costruzione del fabbricato, quindi:

Valore del Ufficio/Abitazione = € 81.657,00 x 0,95 = € 77.574,15

- **La particella** [REDACTED], di questa, la valutazione viene fatta prendendo in considerazione che essa ricade in zona agricola del vigente PRG, la particella ha un'estensione di circa 2100 mq.

Per quanto riguarda la stima del terreno, di seguito si procederà per prima ad una valutazione comparandolo con terreni presenti nella stessa zona, al valore che ne verrà fuori andranno sottratti le spese di demolizione, burocratiche ecc., che occorrono per ripristinare il terreni alle origini.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie complessiva dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del terreno come in seguito riportato:

• **Superficie del terreno = 2.100 mq**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per il costo unitario, vediamo:

• **Valore del terreno 2.100,00 mq x 10,00 €/mq = 21.000 €;**

Valore terreno nello stato di fatto (finito) = 21.000,00 €

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese prima descritte.

• **A detrarre**



- **Spese demolizione opere abusive € 5.000,00**

Quindi in definitiva per il corpo di fabbrica ufficio/abitazione si può asserire un valore di seguito riportato:

Valore terreno decurtato dalle spese = € 21.000,00 - € 5.000,00 = € 16.000,00

- Dalla somma di questi valori troviamo il valore complessivo del lotto, quindi:

Valore Capannone/Deposito € 122.137,50

Valore Ufficio/Abitazione € 77.574,15

Valore Terreno € 16.000,00

SOMMANO € 215.711,65

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

Valore decurtato del 15% = € 215.711,65 - 15% = € 183.354,90

Arrotondando il cespite oggetto di stima ha un probabile valore di **185.000 €**.

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

Il valore da porre a base d'asta è di **€ 185.000,00**

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

Non è possibile dividere il bene in quote e quindi di alienazione separata.

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

Foto esterne:



Foto 01. Prospetto ingresso da S.S. 115 – Immobile a sx Abitazione



Foto 02. Area comune e di transito – Immobile a sx Abitazione/Ufficio



Foto 03. Fine area di transito e pertinenza Sub 7 – in fondo capannone a mo' di serra



Foto 04. Capannone a mo' di serra

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 05. Stalla con 4 box per cavalli



Foto 06. Dalla stalla verso il Capannone/Deposito



Foto 07. Ingresso del Capannone/Deposito



Foto 08. Ingresso dell'Ufficio e dell'Abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

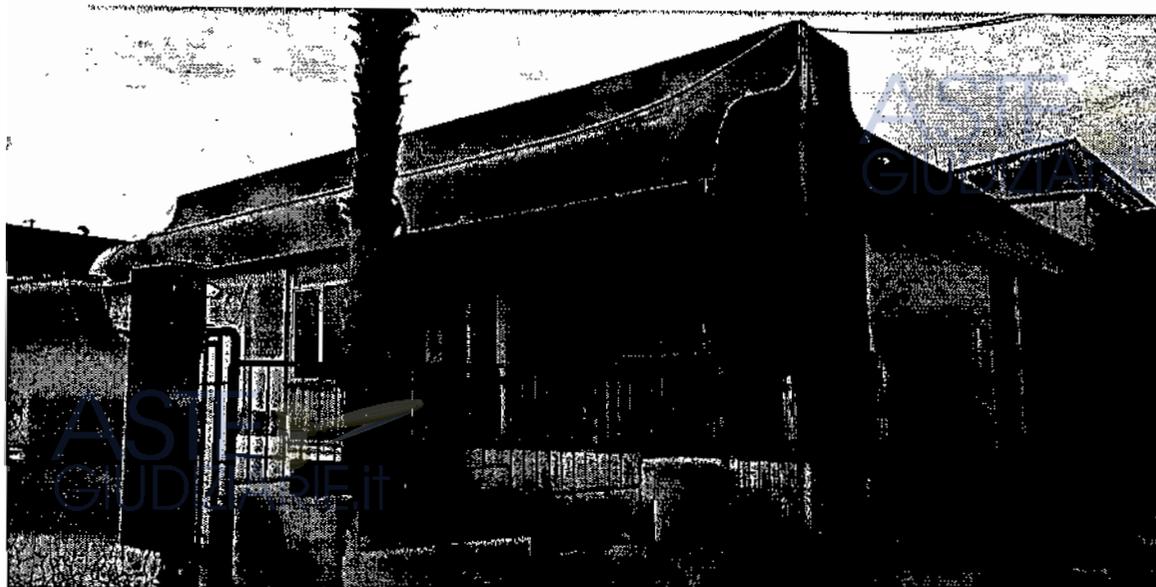


Foto 09. Corpo di fabbrica dell'Ufficio e dell'Abitazione

Foto interne:



Foto 10. Ingresso/Ufficio



Foto 11. Area di pertinenza Sub 7 chiusa e coperta - a dx Ufficio a sx Sub 8

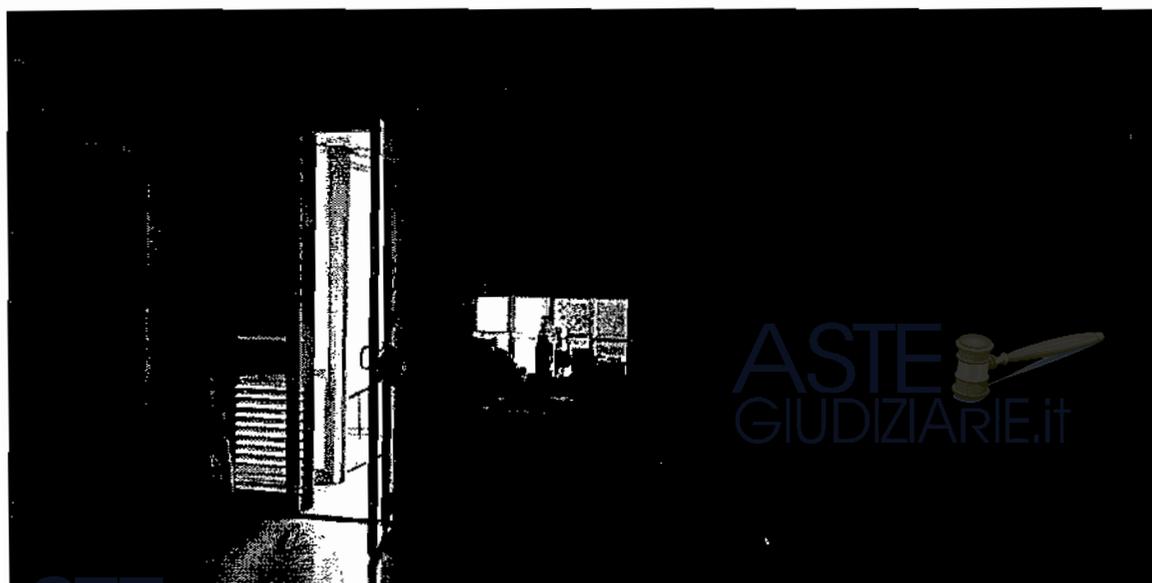


Foto 12. Soggiorno - Salotto abitazione



Foto 13. Interno locale Capannone/Deposito

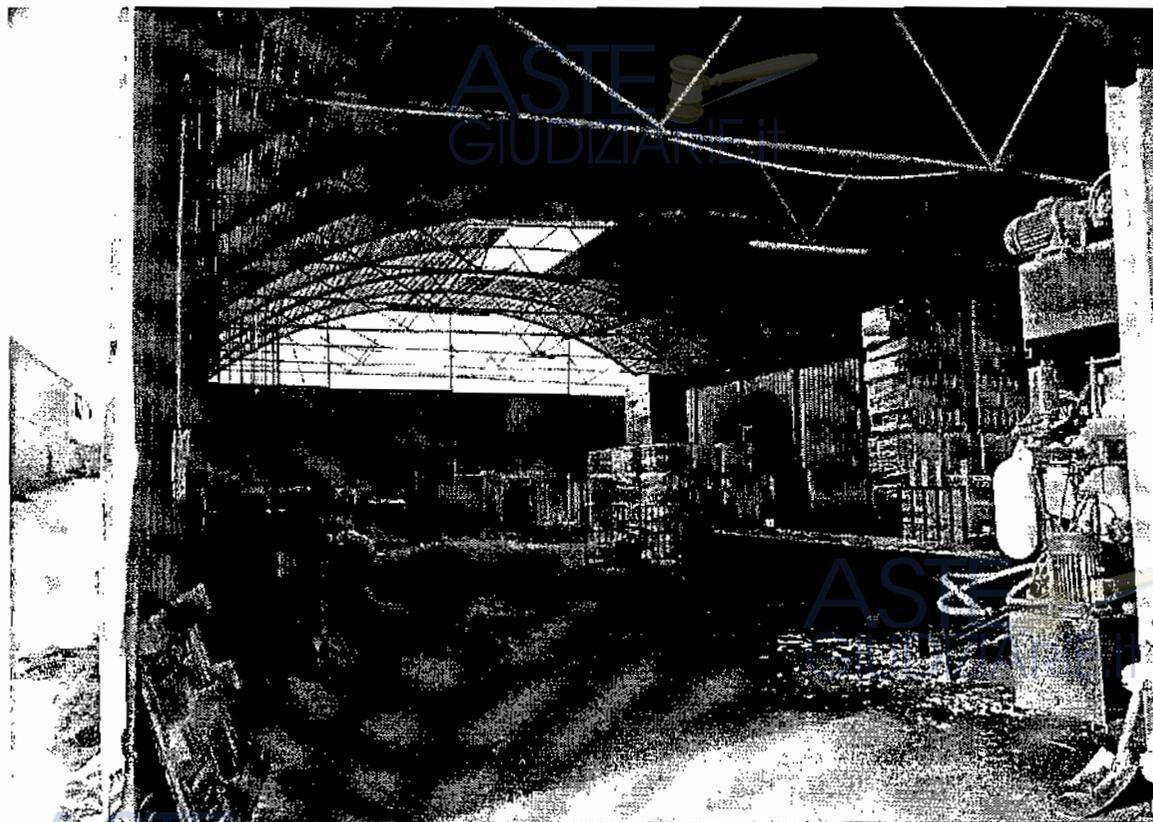


Foto 14. Interno Capannone a mo' di serra

7 CONCLUSIONI

Per concludere, si riporta qui di seguito una tabella che sintetizza i valori stimati secondo i criteri giustamente riportati in relazione, indicando per ciascun lotto la superficie ed il valore definitivo di vendita e quindi comprensivo di detrazioni:

- **INTERO LOTTO** € 185.000,00

Ritenendo espletato il mandato conferitomi, rassegno alla S.V. Ill.ma la presente relazione, rimanendo a disposizione per un qualsiasi ulteriore ed eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

Per concludere, riepilogando si può sintetizzare che:

- ❖ L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare è stato individuato e caratterizzato dal punto di vista urbanistico, strutturale e catastale;
- ❖ è stata verificata la regolarità dei titoli di proprietà e la mancanza di regolarità dell'immobile dal punto di vista urbanistico;
- ❖ è stato calcolato un probabile valore da fissare per la vendita dell'immobile pari a € 185.000,00;
- ❖ si è dato un parere sull'opportunità di procedere ad una vendita del bene unico evitando di effettuare frazionamenti;
- ❖ si è riportata la planimetria approvata, rilevata e di adeguamento, ed una adeguata documentazione fotografica;
- ❖ si è stabilito come il bene pignorato non rientri nel campo di applicazione dell'IVA;
- ❖ si è verificata la correttezza della trascrizione dell'atto di pignoramento;
- ❖ si è valutato che il bene prima di essere venduto si sistemava dal punto di vista catastale.

Ritenendo espletato il mandato conferitomi, rassegno alla S.V. Ill.ma la presente relazione, rimanendo a disposizione per un qualsiasi ulteriore ed eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

Alla presente si allegano:

- ✓ Allegato 01 – Verbale dei sopralluoghi;
- ✓ Allegato 02 – Richiesta accesso atti UTC Vittoria;
- ✓ Allegato 03 – Accordo e pagamenti [REDACTED];
- ✓ Allegato 04 – Distribuzione aree della particella [REDACTED];

- ✓ Allegato 05.01 - Elaborato planimetrico particella [REDACTED] prima del frazionamento;
- ✓ Allegato 05.02 - Frazionamento plla [REDACTED] da sub 2 a sub 7 e 8;
- ✓ Allegato 05.03 - Elaborato planimetrico particella [REDACTED] dopo il frazionamento;
- ✓ Allegato 06 - Distribuzione aree particella [REDACTED] sub 1;
- ✓ Allegato 07 - Istanza di sanatoria Capannone/Deposito;
- ✓ Allegato 08 - Richiesta integrazione alla sanatoria del Capannone/Deposito;
- ✓ Allegato 09 - Istanza di sanatoria Abitazione;
- ✓ Allegato 10 - Richiesta integrazione alla sanatoria dell'Abitazione;
- ✓ Allegato 11 - Planimetria catastale particella [REDACTED] sub 6;
- ✓ Allegato 12 - Stato dei luoghi del Capannone/Deposito;
- ✓ Allegato 13 - Stato dei luoghi dell'Ufficio/Abitazione;
- ✓ Allegato 14 - Ispezione Ipotecaria F [REDACTED];
- ✓ Allegato 15 - Domanda di annotazione n. [REDACTED];
- ✓ Allegato 16 - Nota di trascrizione del 11.06.2015 Reg. Part. [REDACTED];
- ✓ Allegato 17 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 18 - Nota di iscrizione del 17.12.2013 Reg. Part [REDACTED];
- ✓ Allegato 19 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 20 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 21 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 22 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 23 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 24 - Ispezione Ipotecaria [REDACTED];
- ✓ Allegato 25.01 - Stato dei luoghi;
- ✓ Allegato 25.02 - Stato da ripristinare;
- ✓ Allegato 26 - Preventivo del tecnico esperto oggetto di autorizzazione da parte del GE;
- ✓ Allegato 27 - APE Ufficio;
- ✓ Allegato 28 - APE Abitazione.

Comiso li 30.01.2018

Il C.T.U.
Ing. Vittorio Davide Savarese