

Perizia di Stima

Procedimento di esecuzione immobiliare n.107/2017

Promosso da

Creditore Procedente: **Conad Sicilia Società Cooperativa**

Contro

Soggetto esecutato: "A"

Giudice dell'Esecuzione:

Dr.ssa Grazia Scaturro

Sezione Esecuzioni Immobiliari

del Tribunale Civile e Penale di Sciacca

Ribera, 29 maggio 2019

C.T.U.:

arch. Francesco Abisso



INDICE

1. INCARICO	pag. 3
2. PREMESSA	pag. 8
3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO	pag. 8
4. RICERCHE	pag. 9
5. PROVENIENZE E FORMALITA'	pag. 9
6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA	pag. 10
7. RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO	pag. 10
8. RIEPILOGO	pag. 14
9. ALLEGATI	pag. 16
A. Relazione di stima – Lotto A;	
B. Corrispondenza sigle con riferimenti;	
C. Primo verbale di primo sopralluogo;	
D. Secondo verbale di primo sopralluogo;	
E. Comunicazioni con Agenzie Entrate;	
F. Certificazione notarile;	
G. Visure ipotecarie;	
H. Nomina CTP;	
I. Ricevuta raccomandate A/R e Pec (inizio operazioni peritali);	
J. Ricevuta raccomandate A/R (avviso di deposito alle parti);	
K. CD.	

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dr.ssa Grazia Scaturro – Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Sciacca.

Procedimento iscritto al n.107/2017 del R.G. delle Esecuzioni Immobiliari:

- **parte attrice:** “Conad Sicilia Società Cooperativa” ,
- contro**
- **parte convenuta:** “A”.

1. INCARICO

Il sottoscritto architetto Francesco Abisso, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n.1311, è stato nominato giorno 08 novembre 2018 quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimenti esecutivo immobiliare n.107/2017 “Conad Sicilia Società Cooperativa” **contro** “A”, al fine di valutare i beni immobili eseguiti.

Il C.T.U. è stato incaricato di dare esaustiva risposta ai seguenti quesiti:

1) *Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti eseguite, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale);*

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile -

Es. Imm. n.107/2017

indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico;

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di

sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od 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;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

5) *Allegghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;*

6) *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

7) *in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;*

8) *l'esperto provveda, **entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (indicata di seguito nel presente provvedimento)** a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte eseguita non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;*

9) *con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). **In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;***

10) l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);

11) l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12) l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti.

Invita l'esperto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni di consulenza.

2. PREMESSA

Dall'atto di pignoramento immobiliare è emerso che il bene immobile elencato al punto 1 era già stato oggetto di precedente Esecuzione Immobiliare (la n.8-2016), si è quindi proceduto ad eseguire la stima e le relative analisi solo in merito all'immobile elencato al punto 2, ovvero:

1. locale commerciale sito a Bivona in via Bastione n.30 adibito ad attività commerciale registrato al N.C.E.U. al fog. 18, particelle 1970 sub 1, in testa al sig. "A" per la quota di 1/3.

La "Conad Sicilia Società Cooperativa" ha proceduto all'atto di pignoramento immobiliare, emesso dal Tribunale di Sciacca il 24-10-2017 e trascritto il 04-12-2017 al n.53, Rep. n.896/2017, R.G.18892 - R.P.15899, relativamente ai seguenti beni immobili siti nel Comune di Bivona:

1. locale commerciale, non più oggetto della presente relazione di stima;
2. categoria D/8 per attività commerciali, sita a Bivona in via Bastione n.30, registrato al N.C.E.U. al fog. 18, part.1970, sub1 per la quota di 1/3 in testa al sig. "A".

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO

Giorno 14-05-2017 alle ore 10:00 è stato effettuato il primo sopralluogo al quale hanno partecipato il sig. "A" insieme al CTP arch. "L", nel corso del quale sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'immobile ed è stata resa edotta la parte esecutata, come espressamente richiesto dal G.D., circa il provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c. Le parti sono state avvisate, rispettivamente, tramite Pec la parte attrice e tramite Raccomandate A/R la parte convenuta (racc. A/R n.13984539704-6 per il sig. "A").

Alla luce del fatto che per il sopralluogo di giorno 14-05-2017 non sono stati avvisati i comproprietari sigg. "B-C" è stato effettuato un **secondo primo sopralluogo** fissato per il 27-05-2017 alle ore 10:00 al quale sono stati invitati, oltre all'avv. Cacciapalle Aurelio per parte attrice, i sigg. "A-B-C". Al sopralluogo hanno partecipato il sig. "B" e l'arch. "L" che ha provveduto a presentare conferimento incarico quale CTP del sig. "B". Le parti sono state avvisate, rispettivamente, tramite Pec la parte attrice e tramite Raccomandate A/R i comproprietari (racc. A/R n.13985538445-1 per il sig. "A"; n.13985538444-0 per il sig. "B"; n.13985538442-8 per il sig. "C").

4. RICERCHE

L'acquisizione e l'aggiornamento dei dati utili per lo svolgimento dell'incarico sono state estese: all'Ufficio Tecnico del Comune di Bivona, all'Agenzia delle Entrate di Agrigento e Palermo, al Portale Web del Catasto Energetico Siciliano.

Ad oggi al sottoscritto non è pervenuta, a seguito di svariati solleciti¹, alcuna documentazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di Palermo². Nonostante tale carenza renda incompleta la presente perizia, visto il lungo protrarsi nell'attesa di ricevere una risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate di Palermo 2, si è comunque deciso di presentare la consulenza ed eventualmente integrarla in seguito.

5. PROVENIENZE E FORMALITÀ

A seguito di Certificazione Notarile redatta il 23-01-2018 dal Notaio dott. Stefano Narici risultano i seguenti atti di provenienza:

Atti di provenienza e formalità di trascrizione pregiudizievoli

a) immobile destinato ad attività commerciale, sito in Bivona, fog. 18, part. 1970 sub 1

- Atto di compravendita di un immobile successivamente demolito per la costruzione dell'immobile di cui alla presente relazione, del Notaio Tornabene Benvenuto 12-01-2007, rep.4974 trascritto il 12-02-2007 ai nn.4544/3349, **a favore di "A - B - C"** (quota di 1/3 ciascuno), **contro** i sigg. "D-E-F-G-H-I";

Formalità di iscrizione:

- Ipoteca volontaria del 14-05-2010, iscritta ad Agrigento il 20-05-2010 ai numeri 12215/1621, **a favore** di Banco di Sicilia Società per azioni, contro "A-B-C" avente per

¹ Si veda punto 3c della presente perizia.

oggetto il bene immobile sito in Bivona, fog. 18, part. 1970 sub 1;

- Ipoteca legale del 23-10-2010, iscritta ad Agrigento il 02-02-2011 ai numeri 2492/221, **a favore** di Serit Sicilia SPA Agente della Riscossione, contro "A" avente per oggetto il bene immobile sito in Bivona, fog. 18, part. 1951;
- Erogazione a saldo rogato dal notaio Tornabene Benvenuto del 02-03-2012 registrato il 27-03-2012, rep.7976/4444, reg.gen. 7411 e reg.part.660 avente per oggetto l'immobile di cui al fog.18 part.1970 sub 1 **a favore** di Unicredit spa contro "A-B-C" per la quota di 1/3 ciascuno;

Formalità di trascrizione:

- Pignoramento immobiliare del 24-10-2017, trascritto ad Agrigento il 04-12-2017 ai nn.ri 18892/15899 **a favore** di Conad Sicilia Società Cooperativa **contro** il sig. "A", avente per oggetto il bene immobile sito nel Comune di Bivona: fog. 18, part. 1970 sub 1.

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dal sopralluogo e dalle ricerche svolte è stato identificato un unico lotto vendibile descritto e stimato in apposito fascicolo separato.

Individuazione del lotto vendibile sito nel Comune di Bivona:

Lotto "A":

Locale commerciale destinato a ristorante-pizzeria:

sito al piano seminterrato, terra e primo di via Bastione n.30, registrato al N.C.E.U. al fog. 18 particelle graffate 1970 sub 1, categoria D/8.

7. RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

Punto 1

E' stata verificata la completezza dei documenti prodotti, per parte attrice, dall'avv. Aurelio Cacciapalle, a norma dei seguenti artt.:

- ex art. 498 c.p.c.: dalla consultazione della "Certificazione Notarile" si evince che non esistono altri creditori con diritto di prelazione;
- ex art. 599 c.p.c.: dalla consultazione della "Certificazione Notarile" si evince che non esistono ulteriori comproprietari oltre ai sigg. "A - B - C" i quali sono stati correttamente avvisati come riscontrabile da Atto di Avviso ai Comproprietari redatto dall'avv. Aurelio Cacciapalle;

- ex art. 567 comma 2° c.p.c.: la “Certificazione Notarile” è stata correttamente redatta in quanto analizza la storia dei beni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Punto 2

L'invito a presenziare alle operazioni peritali di sopralluogo è stato fissato in due date distinte:

1. la prima è stata fissata per il 14-05-2019 al quale è stato invitato solo il sig. “A” a mezzo Raccomandata A/R (racc. A/R n.: 13984539704-6) e per parte attrice tramite Pec. Nel corso del sopralluogo ha presenziato alle operazioni peritali il sig. “A” e il C.T.P. arch. “L” i quali sono stati edotti circa il provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c.;
2. la data per il **secondo primo sopralluogo** è stata fissata per il 27-05-2019 al quale sono stati invitati i sigg. “A-B-C” a mezzo Raccomandata A/R (sig. “A” racc. A/R n.: 13985538445-1; sig. “B” racc. A/R n.: 13985538444-0; sig. “C” racc. A/R n.: 13985538442-8) e per parte attrice tramite Pec. Nel corso del sopralluogo hanno presenziato alle operazioni peritali il sig “B” e il CTP arch. “L” i quali sono stati edotti circa il provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c.

Punto 2a.

E' stato individuato un unico lotto vendibile, sito nel Comune di Bivona, dotato di autonomi identificativi catastali e relativa predisposizione ad essere venduto singolarmente:

Lotto “A”:

Locale commerciale destinato a ristorante-pizzeria:

sito al piano seminterrato, terra e primo di via Bastione n.30, registrato al N.C.E.U. al fog. 18 particelle graffate 1970 sub 1, categoria D

Punto 2b.

E' stata verificata, in merito al Lotto “A” - locale commerciale - la corrispondenza tra l'atto di pignoramento immobiliare e la consistenza catastale dell'immobile pignorato.

Punto 2c.

Non è stata riscontrata congruità tra quanto rilevato e quanto denunciato planimetricamente al N.C.E.U. a causa di una differente distribuzione interna dei vani posti al piano seminterrato e primo:

- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale del lotto vendibile ammontano ad **€ 500,00.**

Punto 2d.

In merito al fabbricato destinato ad attività commerciale – Lotto “A” – è stata verificata la conformità tra quanto rilevato e la seguente documentazione tecnico-urbanistica di cui è dotato l’immobile:

- concessione edilizia n.43/08 del 30-09-2008 rilasciata a nome dei sigg. “A-B-C” avente per oggetto la ristrutturazione di un fabbricato sito in Piazza Castello da destinare a Grandi Magazzini registrato al N.C.E.U. al fog.18 partt. 1786, 1789 e 1791;
- certificato di agibilità n.17-2011 del 15-04-2011 rilasciata al sig. “A” avente per oggetto il fabbricato sito in via Bastione e registrato al N.C.E.U. al fog.18 part. 1970 sub 1 a seguito di concessione edilizia n.43/08 del 30-09-2008;
- permesso di costruire n.49/2017 del 04-08-2017 rilasciata al sig. “C”, in qualità di comproprietario, finalizzato al recupero volumetrico ai fini abitativi del sottotetto dell’immobile sito in via Bastione n.30 registrato al N.C.E.U. al fog.18 part. 1970 sub 1;
- CILA n.31/18 del 04-58-2018 rilasciata al sig. “C”, in qualità di comproprietario, avente per oggetto lavori di manutenzione straordinaria volti al potenziamento dell’attività svolta dalla ditta TYCHE SRL che riguardano la realizzazione di un forno pizzeria al primo piano dell’immobile e la realizzazione di una sala somministrazione con n.40 posti a sedere.

Punto 2e.

Dall’analisi delle visure ipotecarie è stato riscontrato che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Punto 2f.

In merito al Lotto “A”, da quanto riferito “B” nel corso del sopralluogo, è emerso che il sig. “B” non è a conoscenza di eventuali spese fisse di gestione o manutenzione, altre spese straordinarie deliberate o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla data di redazione della perizia.

Inoltre, a causa della mancanza di documentazione fornita dall’Agenzia delle Entrate di Palermo 2, non è possibile verificare la bontà di quanto asserito, nel corso del sopralluogo, dal sig. “B”.

Punto 3

Si è proceduto alla redazione di una relazione di stima, allegata alla presente, specificando in essa quanto richiesto dal G.D. nei **punti 3a e 3b.**

Punto 3c.

Da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo, si è potuto verificare che l’immobile destinato

a ristorante-pizzeria Lotto "A" è in uso dalla Tyche s.r.l.s. per la ristorazione con relativa somministrazione .

Si ritiene di notevole importanza sottolineare che al sottoscritto non è stata data, da parte dell'Agenzia delle Entrate di Palermo 2, la possibilità di indagare circa la possibilità di eventuali contratti registrati aventi per oggetto l'immobile di via Bastione o il soggetto esecutato. Nello specifico il sottoscritto ha:

- inviato una prima richiesta, il 15-02-2019, a mezzo Pec all'Agenzia delle Entrate di Palermo 2: **richiesta non evasa;**
- inviato una seconda richiesta, il 04-04-2019, a mezzo Pec all'Agenzia delle Entrate di Palermo 2: **richiesta non evasa;**
- protocollato di persona una richiesta, il 05-04-2019, all'Agenzia delle Entrate di Palermo 2: **richiesta non evasa;**
- cercato un contatto telefonico, **senza esito.**

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto si ritrova, paradossalmente, nella condizione di non potere fornire alcun chiarimento al G.D. circa la possibilità di eventuali contratti registrati, pur essendo cosciente dell'esistenza di almeno un contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo2 avente per oggetto il bene iscritto al NCEU al fog.18 part.1970 sub 1.

Punto 3d.

Alla luce del fatto che il sottoscritto non è pienamente cosciente circa il contenuto del contratto registrato presso l'Agenzia di Palermo2 è possibile solo affermare che sugli immobili non gravano vincoli storico-artistici da parte della soprintendenza dei beni culturali e che non risultano registrati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Punto 3e.

Le formalità che si cancelleranno o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente saranno, ovviamente, il pignoramento immobiliare e le eventuali iscrizioni ipotecarie.

Punto 3f.

Dall'interrogazione effettuata presso il portale web del Catasto Energetico Siciliano, è emerso che il Lotto "A" risulta essere privo di Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo per la redazione dell'APE è, verosimilmente, il seguente:

- lotto "A" = € 500,00.

Punto 4

Punto 4a.

Gli immobili, sulla scorta della documentazione tecnica fornita, sono privi di dotazioni condominiali comuni (giardino, posto auto, etc) e non hanno altri beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi.

Punto 4b

Per una corretta stima del lotto vendibile sono stati utilizzati due distinti metodi di valutazione i cui valori sono stati successivamente mediati:

- il primo si basa sull'adozione del **metodo del valore normale** con il quale si procede alla valutazione dei beni sulla base dei valori di mercato determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);
- il secondo consiste nell'adozione del **metodo del valore di mercato** eseguito prendendo in considerazione la compra-vendita di beni simili effettuata nel Comune di Bivona.

Punto 4c

Il Lotto "A", destinato ad attività commerciale, risulta di proprietà dei sigg. "A-B-C" per una quota di 1/3 ciascuno, così come individuato, ed avvisato, dal creditore precedente.

Punto 5

Degli immobili sono state eseguite, in apposito fascicolo separato, almeno due fotografie esterne e almeno quattro interne.

Punto 7

E' stato redatto apposito fascicolo a parte contenente i dati personali dei soggetti eseguiti e dei suoi familiari, al fine di garantirne la protezione dei dati personali.

8. RIEPILOGO

- E' stato individuato un lotto vendibile, sito nel Comune di Bivona in via Bastione n.30:
Lotto "A": locale commerciale destinato a ristorante-pizzeria;
- E' stata verificata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento immobiliare e la consistenza catastale dell'immobile pignorato;
- E' stata verificata la non perfetta conformità tra quanto rilevato e quanto denunciato planimetricamente al N.C.E.U.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale ammonta a:

- lotto "A" = € 500,00.
- In merito al fabbricato destinato ad attività commerciale – Lotto "A" – è stata verificata la conformità tra quanto rilevato e la documentazione tecnico-urbanistica.
- L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo per la redazione dell'APE è, verosimilmente, di:

- lotto "A" € 500,00.
- La valutazione del lotto vendibile, al netto delle spese da sostenere, ammonta ad € 351.000,00.

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Ribera, 29 maggio 2019

In fede

il C.T.U.

arch. Francesco Abisso



9. ALLEGATI

- A.** Relazione di stima – Lotto A;
- B.** Corrispondenza sigle con riferimenti;
- C.** Primo verbale di primo sopralluogo;
- D.** Secondo verbale di primo sopralluogo;
- E.** Comunicazioni con Agenzie Entrate;
- F.** Certificazione notarile;
- G.** Visure ipotecarie;
- H.** Nomina CTP;
- I.** Ricevuta raccomandate A/R e Pec (inizio operazioni peritali);
- J.** Ricevuta raccomandate A/R (avviso di deposito alle parti);
- K.** CD.