



TRIBUNALE DI RAGUSA



**CAUSA N.203/2022 DEL R.G.E.I.
PROMOSSA DA**



CONTRO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Ispica 19/06/2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Stefano Marina



ALLEGATO N.4

SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEMA SINTETICA E SCHEMA IMMOBILE)

(il P.E. redigerà in formato digitale il presente schema avendo cura di inserirlo nel corpo della relazione di stima nella prima pagina ovvero nell'ultima)

SCHEMA SINTETICA Lotto Unico

<p>Esec. 203/2022 contro: Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario dott. Giuseppe Walter Buscema Esperto del procedimento: ing. Stefano Marina</p>	
Diritto	
Beni	<p>Lotto Unico Comune di Vittoria: a-Casa di abitazione nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.8 categoria A/7 cl.2 consistenza 9 vani via Cultrone 49 piano T-1 superficie mq 204 escluse aree scoperte mq 182, R.C.€ 836,66; b-Casa di abitazione nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.9 categoria A/7 cl.2 consistenza 7,5 vani via Cultrone 47 piano T superficie mq 176 escluse aree scoperte mq 171, R.C.€ 697,22; c-Fabbricato per esigenze commerciali nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.10 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T-S1, R.C.€ 1.020,00; d-Fabbricato per esigenze commerciali nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.11 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T, R.C.€ 3.310,00; e-Centrale con impianto fotovoltaico nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.12 categoria D/1 via Cultrone 49 piano 1^, R.C.€ 3.010,00</p>
Ubicazione	<p>Lotto Unico -Comune di Vittoria via Cultrone n.47-49, Coord. Geografiche: (36.94450 e 14.50398)</p>
Titolarità	<p>Lotto Unico: Il complesso immobiliare in Vittoria foglio 118 part.469 sub.8-9-10-11-12 a</p>

<p>Provenienza ventennale</p>	<p>Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.</p> <p>Lotto Unico</p>
<p>Dati Catastali</p>	<p>Dati desunti dalla nota di trascrizione del verbale di Pignoramento Immobili e dalla visura catastale:</p> <p>Lotto Unico: Comune di Vittoria catasto fabbricati a-Casa di abitazione nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.8 categoria A/7 cl.2 consistenza 9 vani via Cultrone 49 piano T-1 superficie mq 204 escluse aree scoperte mq 182, R.C.€ 836,66; b-Casa di abitazione nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.9 categoria A/7 cl.2 consistenza 7,5 vani via Cultrone 47 piano T superficie mq 176 escluse aree scoperte mq 171, R.C.€ 697,22; c-Fabbricato per esigenze commerciali nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.10 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T-S1, R.C.€ 1.020,00; d-Fabbricato per esigenze commerciali nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.11 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T, R.C.€ 3.310,00; e-Centrale con impianto fotovoltaico nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.12 categoria D/1 via Cultrone 49 piano 1^ R.C.€ 3.010,00 Intestazione catastale a nome di</p>
<p>Lotti</p>	<p>Lotto Unico</p> <p>a) foglio 118 particella 469 sub.8 categoria A/7 cl.2 consistenza 9 vani via Cultrone 49 piano T-1.</p> <p>Appartamento per civile abitazione a piano terra composto da un ingresso-corridoio, la cucina comunicante con la sala da pranzo, cinque camere, il bagno, un ripostiglio, due pozzi luce. Gli ambienti prospicienti sull'area di corte comune, sono illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno mentre gli ambienti esterni compresa la cucina e il bagno sono arieggiati ed illuminati dai pozzi luce.</p> <p>Struttura in muratura con solaio di copertura in cemento armato. La pavimentazione dell'appartamento è con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno del tipo economico con telai in ferro, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica; non esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono intonacate, i prospetti sono intonacati con finitura di strato di plastico. La porta d'ingresso all'appartamento è in alluminio anodizzato.</p> <p>Salendo le scale pavimentate con marmo e protette da ringhiera metallica, si arriva la primo piano (terrazza) la quale risulta impermeabilizzata ed in parte della quale sono poggiati alcuni pannelli facenti parte di un impianto fotovoltaico non attivo.</p> <p>L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante per due lati, con il sub.10 e il sub.11.</p> <p>b) foglio 118 particella 469 sub.9 categoria A/7 cl.2 consistenza 7,5 vani via Cultrone 49 P.T.</p> <p>Appartamento per civile abitazione a piano terra composto da un ingresso-sala, cucina-tinello, da due bagni, quattro camere da letto, due verande, alcune tettoie, oltre ai locali tecnici esterni, ad un locale lavanderia e alla piscina. Gli ambienti sono tutti prospicienti sull'area libera circostante, illuminati ed arieggiati direttamente. L'ingresso alla unità abitativa avviene sia dall'area libera di cui sopra che dal cancello con ingresso esclusivo da via Cultrone.</p> <p>Struttura in cemento armato e muratura con solaio piano e inclinato in cemento armato. La pavimentazione dell'appartamento è con piastrelle di gres e parquet, le porte interne sono in legno di buona qualità, gli infissi esterni sono in legno e in alluminio anodizzato, esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono intonacate, pitturate ed alcune rivestite con presenza di controsoffittature, i prospetti sono intonacati con finitura di strato di plastico. La porta d'ingresso alla casa di abitazione è in legno.</p> <p>L'area esterna di pertinenza dell'abitazione (di fatto con contrassegnata in planimetria catastale) è delimitata da muri e ringhiere, è piantumata e pavimentata nei passetti e si riscontra</p>

la presenza di una piscina e dei locali motori e tecnici a suo servizio.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante, con il sub.11 con la via Cultrone dalla quale ha accesso autonomo, e con gli intestati catastali della particella 13 del foglio di mappa 118 Interliggi Maria e Interliggi Rosa.

c) foglio 118 particella 469 sub.10 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T-S1

Fabbricato per esigenze commerciali composto da un locale principale avente ingresso dall'area libera circostante, attraverso due grandi porte metalliche, all'interno del quale sono ricavate delle celle frigorifere, ed un ufficio con vetrate. Adiacente, con ingresso sia dal locale principale che autonomamente attraverso l'area libera circostante, si accede ad altri ambienti ufficio, al wc e, dalla scala si scende al piano sotto strada dove si trova un ambiente ripostiglio. Adiacente gli uffici, comunicante con il locale principale e con ingresso autonomo sempre dall'area libera circostante, si trova un altro ambiente, anch'esso con ingresso autonomo dalla medesima area, pavimentato con piastrelle di ceramica, copertura con struttura in lamierino, infissi in alluminio anodizzato, adibito ad ufficio.

La struttura del locale è mista muratura e cemento armato, con copertura con cupoline in fibrocemento, sorrette da travi prefabbricate. Gli infissi esterni (porte d'ingresso e finestre) sono in metallo.

Sovrastante la copertura del manufatto, sono poggiati alcuni pannelli facenti parte di un impianto fotovoltaico non attivo.

La parte terminale del fabbricato è caratterizzato dalla presenza di un manufatto costruito con struttura in muratura e copertura con materiale coibentato, all'interno del quale si trovano ubicati gli inverter collegati all'impianto fotovoltaico non attivo, oltre ad un piccolo wc e ad un ambiente scoperto.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante, con il sub.11, con il sub.8 e con gli intestati catastali della particella 939 del foglio di mappa 118 Giunta Carmelina.

d) foglio 118 particella 469 sub.11 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T.

Fabbricato per esigenze commerciali composto da più locali aventi tutti ingresso dall'area libera circostante.

Per una migliore individuazione delle porzioni, si procederà alla loro descrizione individuando le stesse attraverso i suoi confini:

d-1) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante, con gli intestati catastali della particella 616 , con gli intestati catastali della particella 939 a e con il sub.10. Trattasi di un manufatto comunicante con il

capannone individuato con il sub.10 ad esso adiacente, costituito da una struttura in muratura mista a dei telai in ferro e copertura a falde inclinate con pannelli di coibentato. La pavimentazione è in battuto di cemento, le porte con struttura metallica e coibentato.

La parte antistante in capannone è provvisto di piano di carico degli automezzi mentre dalla parte retro si accede ad un piccolo scoperto, delimitato con struttura in muratura.

d-2) Tettoia individuata con il sub.11 confinante con il sub.10, con gli intestati della particella catastale 939 a, con gli intestati catastali della particella 937 Nicastro Paolo e Roberto, con gli intestati catastali delle particella 935-1085-1084 con altro corpo di fabbrica individuato con il sub.11 e con l'area esterna.

Trattasi di una tensostruttura realizzata con elementi metallici e copertura con teli in pvc per il ricovero degli automezzi.

d-3) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante, con la tettoia di cui sopra, con gli intestati catastali della particella 1084 con gli intestati catastali della particella 13.

Il suddetto corpo di fabbrica costituito da una struttura mista in muratura e cemento armato, con copertura con cupoline in fibrocemento, sorrette da travi prefabbricate con gli infissi esterni (porte d'ingresso e finestre) in metallo, è suddivisa in due corpi:

il primo corpo, quello attaccato alla tettoia in tensostruttura, è un locale deposito vero e proprio, con pavimentazione industriale e pannelli in c.a. mentre, il secondo corpo di fabbrica, è stato modificato internamente da capannone ad abitazione, con controsoffittature atte ad abbassare il soffitto, pavimenti in gres, pareti rifinite con intonaco, impianti idrico elettrico, fognario, infissi in alluminio anodizzato, pareti rivestite con pietra. L'ambiente a piano terra è strutturato in cucina, salotto, sala da pranzo; attraverso una scala in ferro con pedate in vetro, si accede al soppalco soprastante ove è ubicata la camera da letto, che occupa una minima parte del locale sottostante.

d-4) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante per tre lati e con il sub.8.

Il suddetto corpo di fabbrica costituito da una struttura mista in muratura e cemento armato, con

	<p>copertura con telai in ferro e copertura a falde inclinate con pannelli di coibentato. La pavimentazione è in battuto di cemento, le porte con struttura metallica, una prospiciente l'area libera e le altre verso il piano di carico laterale. All'interno risulta ricavato un locale ufficio, un ripostiglio ed un wc.</p> <p>d-5) Area esterna individuata con il sub.11 avente ingresso dalla via Cultrone, asfaltata, recintata con muratura e sovrastante ringhiera di protezione, con due aperture verso la pubblica via, una che conduce direttamente alla casa di abitazione individuata con il sub.9, con impianto di illuminazione del piazzale a mezzo corpi illuminanti sorretti da sostegni metallici, confinante con l'area libera circostante per tre lati e con il sub.8.</p> <p>Al suo interno si trovano i ubicati pozzetti di ispezione degli impianti, e caditoie per la raccolta delle acque piovane nonché un locale tecnico posto a ridosso della recinzione stradale.</p> <p>e) foglio 118 particella 469 sub.12 categoria D/1 via Cultrone 49 piano 1, centrale con impianto fotovoltaico non funzionante della potenza di circa 50,85 KWp, ubicato nella tettoia di copertura del capannone individuato con il sub.10, costituito da circa 228 pannelli fotovoltaici.</p>
Occupazione	<p>Alla data del sopralluogo i beni come sopra individuati, insistenti nel Comune di Vittoria, risultavano nella seguente disponibilità:</p> <p>-La casa di abitazione individuata catastalmente con il sub.8 è nella disponibilità dei signori per 72 ,</p> <p>-La casa di abitazione individuata catastalmente con il sub.9 è nella disponibilità dei signori per 72 ,</p> <p>-Il locale individuato catastalmente con il sub.10 e precisamente la porzione posta a confine con la particella 939, è attualmente in uso alla : _____ _____ _____), giusta cessione di contratto di locazione transitoria ad uso deposito della durata di anni 2+2, scadente il 04/07/2024, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 15/09/2022 prot. _____, che richiama il contratto di locazione transitoria fra _____ e _____ del _____ 1 05/07/2022 registrato all'Agenzia delle entrate il 20/07/2021 . Il canone pattuito è di €.6.000,00 complessivi, da corrispondere in 24 mensilità dell'importo di €.250,00 ciascuno.</p> <p>-Il locale individuato catastalmente con il sub.10 e precisamente la porzione posta a confine con il sub.8, con il sub.11, con la porzione del sub.10 sopradescritta, e con l'area esterna per due lati, è attualmente in uso alla _____ a _____), giusta contratto di locazione ad uso commerciale della durata di anni sei, scadente il 04/07/2028, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 20/07/2022 prot.n.22072009471226380. Il canone pattuito è di €.3.600,00 annui, da corrispondere in rate mensili dell'importo di €.300,00 ciascuno.</p> <p>-Il corpo di fabbrica individuato catastalmente con il sub.11 e precisamente la porzione sopradescritta alla lettera d-3), posta a confine con l'area libera circostante, con la tettoia, con gli intestati catastali della particella 1084 _____ con gli intestati catastali della particella 13 e con altro corpo di fabbrica individuato sempre con il sub.11, è attualmente in uso alla ditta _____</p> <p>_____), giusta contratto di locazione ad uso deposito della durata di anni sei, scadente il 04/07/2028, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 20/07/2022 Il canone pattuito è di €.4.800,00 annui, da corrispondere in rate mensili dell'importo di €.400,00 ciascuno. Tutti gli altri beni risultano nella disponibilità degli esecutati.</p>
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.

Irregolarità e Abusi	<p>Lotto Unico: Riguardo la situazione urbanistica, edilizia e catastale, consultati gli atti presso il Comune di Vittoria e presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa, si è in grado di riferire quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Per il sub. 8 casa di abitazione, risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.69 in data 17/02/2005 ai sensi della Legge n.47/85, legge 724/94 e L.R. 37/85, (tavola n.2 corpo n.2 degli elaborati progettuali a firma del geom. Gaetano Spina), esitati dalla Commissione Edilizia in data 17/07/2003. Per tale immobile la Concessione edilizia in sanatoria è riferita ad una abitazione con adiacente un garage a piano terra e il terrazzo a primo piano. Nella realtà e nella planimetria catastale risulta invece che il garage è stato trasformato in abitazione e messo in comunicazione con l’appartamento adiacente. Ciò in assenza di autorizzazione. 2) Per il sub.9 casa di abitazione, risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.69 in data 17/02/2005 ai sensi della Legge n.47/85, legge 724/94 e L.R. 37/85, (tavola n.4 corpo n.4 degli elaborati progettuali a firma del geom. Gaetano Spina, esitati dalla Commissione Edilizia in data 17/07/2003. Per tale immobile la Concessione Edilizia in sanatoria è riferita ad una sola porzione di fabbricato e di servizi accessori. Di fatto risultano realizzati degli ampliamenti in parte rappresentati nella planimetria catastale ed in parte no, oltre alla esecuzione della piscina e dei locali tecnici annessi. Il tutto in assenza di autorizzazioni amministrative. 3) Per il capannone individuato con il sub.10, risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.69 in data 17/02/2005 ai sensi della Legge n.47/85, legge 724/94 e L.R. 37/85, (tavola n.1 corpo n.1 degli elaborati progettuali a firma del geom. Gaetano Spina), esitati dalla Commissione Edilizia in data 17/07/2003. Per tale immobile risulta essere stato coperto il pozzo luce adiacente il fabbricato individuato con il sub.8 e trasformato in uffici a servizio del capannone principale. 4) Per la porzione di capannone individuato con il sub.11, quello confinante con il fabbricato sub.9 e con proprietà Interliggi (part.13 del foglio 118), lo stesso giusta quanto dichiarato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nell’atto di divisione del 03/03/2004, è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967. In effetti la tipologia edilizia costruttiva colloca la sua realizzazione in epoca più recente per cui lo stesso sarà considerato come gli altri corpi di cui al sub.11, realizzati in assenza di autorizzazione. 5) Tutti gli altri corpi di fabbrica rappresentati catastalmente dal sub.11 sono stati realizzati in assenza di Concessione Edilizia. 6) L’impianto fotovoltaico non attivo della potenza di 50,85 KWp costituito da circa 228 pannelli, individuato catastalmente con il sub.12, risulta ubicato nella copertura del sub.10 ed alcuni pannelli sopra il terrazzo di copertura della casa individuata con sub.8
Immobili insanabili	<p>Lotto Unico -La casa di abitazione individuata con il sub.8 può essere legittimata attraverso la messa in pristino delle opere (tramezzatura) realizzate nella rimessa. -Per l’ampliamento eseguito nella casa di abitazione individuata con il sub.9 non è possibile ottenere la Concessione Edilizia in sanatoria. Occorre procedere con la messa in pristino. Contestualmente, a richiesta e su presentazione di progetto urbanistico ed edilizio, può essere regolarizzata la piscina. -Per l’abuso commesso nel capannone individuato con il sub.10 (chiusura del pozzo luce) con l’intervento di messa in pristino, può essere legittimata la Concessione a suo tempo rilasciata. -I restanti manufatti, individuati catastalmente con il sub.11 sono opere realizzate in assenza di Concessione Edilizia e risultano insanabili. L’area nel suo intero ricade in zona D3 del PRG laddove sono previsti insediamenti industriali legati alla conservazione, alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli. L’art.39 delle Norme di attuazione per le zone D3 prevede per i nuovi insediamenti l’approvazione di un Piano Particolareggiato esteso all’intera zona o di un Piano di Lottizzazione convenzionato esteso ad un’area non inferiore ad ettari 1,20 oltre a varie prescrizioni.</p>
Titolarità Urbanistica	<p>Lotto Unico La titolarità urbanistica degli immobili, seppure tutti oggetto di ulteriori interventi non autorizzati, è relativa alla Concessione Edilizia in sanatoria n.69 in data 17/02/2005 ai sensi della Legge n.47/85, legge 724/94 e L.R. 37/85 limitatamente ai corpi 1 –tavola 1 (capannone sub.10) corpo 2-tavola 2 (casa di abitazione sub.8), corpo 3-tavola 3 (casa di abitazione sub.9) con esclusione dei corpi facenti parte del sub.11 che seppure una parte di esso, secondo dichiarazione di responsabilità riportata nell’atto del 03/03/2004, è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, in effetti la tipologia edilizia costruttiva colloca la sua realizzazione in epoca più recente per cui lo stesso sarà considerato come gli altri corpi di cui al sub.11, e</p>

	cioè realizzati in assenza di autorizzazione amministrativa.
Agibilità/Abitabilità	Lotto Unico Nessuno degli immobili oggetto della procedura è provvisto di certificato di abitabilità/agibilità e non può essere rilasciato.
Divisibilità	Gli immobili fanno parte di un lotto unico che seppure suddivisi in subalterni catastali, rappresentano un intero complesso aziendale.
Valore di Mercato del lotto unico	Valore di mercato €.999.125//00
Valore di Vendita Forzata del lotto unico	€.837.650//00
Valore del Canone di Mercato della porzione del sub.10 concesso alla Ortofrutticola Battaglia srls	Mq 306x€.10,00=€.3.060//00 annui
Valore del Canone di Mercato della porzione del sub.10 concesso alla Logistica Migliorisi srl	Mq 500 x €.10,00=€5.000//00 annui
Valore del Canone di Mercato delle porzioni del sub.11 concesse a Fratelli Refano srls	Mq 877x€.10=€.8.770// annui
Vendibilità e motivo	Lotto Unico Gli immobili facenti parte del complesso sito nel Comune di Vittoria in via Cultrone n.49 con destinazione abitazione e capannoni per attività commerciali, individuati in catasto al foglio 118 particella 469 sub.8 categoria A/7, sub.9 categoria A/7, sub.10 categoria D/8, sub.11 categoria D/8 e sub.12 categoria D/1, con area di pertinenza circostante, recintati da tutti i lati, con due ingressi dalla via Cultrone 49, si trova in posizione periferica rispetto all'abitato di Vittoria, in prossimità del mercato, in zona ove sono presenti diversi capannoni con caratteristiche artigianali, agricoli e commerciali. Con riguardo alla posizione del complesso immobiliare, alla sua suddivisione, all'esposizione, allo stato di manutenzione e conservazione gli immobili sono vendibili in un unico lotto che seppure suddiviso in subalterni catastali, rappresenta un intero complesso aziendale.
Vincoli	Allo stato, per i beni ricadenti nel lotto non risultano gravare o trascritti vincoli.
Edilizia agevolata	Nessuno degli immobili realizzati, facenti parte della procedura esecutiva, sono stati realizzati con le norme dell'edilizia agevolata.
Oneri	Non risultano oneri condominiali a carico del complesso aziendale in quanto tutti i beni risultano in testa ad una unica proprietà.
APE	Lotto Unico Per quanto riguarda la certificazione APE relativi a tutte le unità immobiliari da 8 a 11 (il sub.12 è l'impianto fotovoltaico non attivo) occorre procedere come segue: n.4 iscrizioni al catasto energetico €.1.200,00; n.4 APE €.1.200,00 Complessivamente con IVA e cassa circa €.3.100,00
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	

Descrizione	Lotto Unico
	<p>Verranno descritti i singoli immobili, così come rappresentati dagli identificativi catastali precisando che i fabbricati insistono su uno stacco di terreno esteso catastalmente Ha.1.04.90:</p> <p>a) foglio 118 particella 469 sub.8 categoria A/7 cl.2 consistenza 9 vani via Cultrone 49 piano T-1.</p> <p>Appartamento per civile abitazione a piano terra composto da un ingresso-corridoio, la cucina comunicante con la sala da pranzo, cinque camere, il bagno, un ripostiglio, due pozzi luce. Gli ambienti prospicienti sull'area di corte comune, sono illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno mentre gli ambienti esterni compresa la cucina e il bagno sono arieggiati ed illuminati dai pozzi luce.</p> <p>Struttura in muratura con solaio di copertura in cemento armato. La pavimentazione dell'appartamento è con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno del tipo economico con telai in ferro, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica; non esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono intonacate, i prospetti sono intonacati con finitura di strato di plastico. La porta d'ingresso all'appartamento è in alluminio anodizzato.</p> <p>Salendo le scale pavimentate con marmo e protette da ringhiera metallica, si arriva la primo piano (terrazza) la quale risulta impermeabilizzata ed in parte della quale sono poggiati alcuni pannelli facenti parte di un impianto fotovoltaico non attivo.</p> <p>L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante per due lati, con il sub.10 e il sub.11. Occupa una superficie fuori terra di circa mq 170 a piano terra e mq 170 al piano terrazza.</p> <p>b) foglio 118 particella 469 sub.9 categoria A/7 cl.2 consistenza 7,5 vani via Cultrone 49 P.T.</p> <p>Appartamento per civile abitazione a piano terra composto da un ingresso-sala, cucina-tinello, da due bagni, quattro camere da letto, due verande, alcune tettoie, oltre ai locali tecnici esterni, ad un locale lavanderia e alla piscina. Gli ambienti sono tutti prospicienti sull'area libera circostante, illuminati ed arieggiati direttamente. L'ingresso alla unità abitativa avviene sia dall'area libera di cui sopra che dal cancello con ingresso esclusivo da via Cultrone.</p> <p>Struttura in cemento armato e muratura con solaio piano e inclinato in cemento armato. La pavimentazione dell'appartamento è con piastrelle di gres e parquet, le porte interne sono in legno di buona qualità, gli infissi esterni sono in legno e in alluminio anodizzato, esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono intonacate, pitturate ed alcune rivestite con presenza di controsoffittature, i prospetti sono intonacati con finitura di strato di plastico. La porta d'ingresso alla casa di abitazione è in legno.</p> <p>L'area esterna di pertinenza dell'abitazione (di fatto con contrassegnata in planimetria catastale) è delimitata da muri e ringhiere, è piantumata e pavimentata nei passetti e si riscontra la presenza di una piscina e dei locali motori e tecnici a suo servizio.</p> <p>L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante, con il sub.11 con la via Cultrone dalla quale ha accesso autonomo, e con gli intestati catastali della particella 13 del foglio di mappa 118 Interliggi Maria e Interliggi Rosa.</p> <p>Occupi una superficie catastale di mq 176 oltre mq 100 circa di ulteriore tettoia e mq 30 di ripostigli e locali tecnici, non inserita nei dati censuari. Complessivamente mq 220 di superficie commerciale così calcolati $[176+(0,30 \times 100)+(0,50 \times 30)]$</p> <p>c) foglio 118 particella 469 sub.10 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T-S1</p> <p>Fabbricato per esigenze commerciali composto da un locale principale avente ingresso dall'area libera circostante, attraverso due grandi porte metalliche, all'interno del quale sono ricavate delle celle frigorifere, ed un ufficio con vetrate. Adiacente, con ingresso sia dal locale principale che autonomamente attraverso l'area libera circostante, si accede ad altri ambienti ufficio, al wc e, dalla scala si scende al piano sotto strada dove si trova un ambiente ripostiglio. Adiacente gli uffici, comunicante con il locale principale e con ingresso autonomo sempre dall'area libera circostante, si trova un altro ambiente, anch'esso con ingresso autonomo dalla medesima area, pavimentato con piastrelle di ceramica, copertura con struttura in lamierino, infissi in alluminio anodizzato, adibito ad ufficio.</p>

La struttura del locale è mista muratura e cemento armato, con copertura con cupoline in fibrocemento, sorrette da travi prefabbricate. Gli infissi esterni (porte d'ingresso e finestre) sono in metallo.

Sovrastante la copertura del manufatto, sono poggiati alcuni pannelli facenti parte di un impianto fotovoltaico non attivo.

La parte terminale del fabbricato è caratterizzato dalla presenza di un manufatto costruito con struttura in muratura e copertura con materiale coibentato, all'interno del quale si trovano ubicati gli inverter collegati all'impianto fotovoltaico non attivo, oltre ad un piccolo wc e ad un ambiente scoperto.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante, con il sub.11, con il sub.8 e con gli intestati catastali della particella 939 del foglio di mappa 118 Giunta Carmelina.

Occupava una **superficie di mq 880** fra lo sviluppo a piano terra ed il locale a piano sotto strada, così calcolata: $(45,40 \times 17) + [17 \times 1/2 \times (4,90 + 2,25)] + (6,50 \times 7,50)$.

d) foglio 118 particella 469 sub.11 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T.

Fabbricato per esigenze commerciali composto da più locali aventi tutti ingresso dall'area libera circostante.

Per una migliore individuazione delle porzioni, si procederà alla loro descrizione individuando le stesse attraverso i suoi confini:

d-1) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante, con gli intestati catastali della particella 616 , con gli intestati catastali della particella 939 n il sub.10. Trattasi di un manufatto comunicante con il

capannone individuato con il sub.10 ad esso adiacente, costituito da una struttura in muratura mista a dei telai in ferro e copertura a falde inclinate con pannelli di coibentato. La pavimentazione è in battuto di cemento, le porte con struttura metallica e coibentato.

La parte antistante in capannone è provvisto di piano di carico degli automezzi mentre dalla parte retro si accede ad un piccolo scoperto, delimitato con struttura in muratura.

Il suo sviluppo di superficie è di mq 540 oltre l'area scoperta retrostante di mq 90 complessivamente una **superficie commerciale di mq 560.**

d-2) Tettoia individuata con il sub.11 confinante con il sub.10, con gli intestati della particella catastale 939 , gli intestati catastali della particella 937 Nicastro Paolo e

Roberto, con gli intestati catastali delle particella 935-1085-1084 T , altro corpo di fabbrica individuato con il sub.11 e con l'area esterna.

Trattasi di una tensostruttura realizzata con elementi metallici e copertura con teli in pvc per il ricovero degli automezzi. Occupa una **superficie di mq 517**

d-3) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante, con la tettoia di cui sopra, con gli intestati catastali della particella 1084 Di Martino Matteo, con gli intestati catastali della particella 13.

Il suddetto corpo di fabbrica costituito da una struttura mista in muratura e cemento armato, con copertura con cupoline in fibrocemento, sorrette da travi prefabbricate con gli infissi esterni (porte d'ingresso e finestre) in metallo, è suddivisa in due corpi:

il primo corpo, quello attaccato alla tettoia in tensostruttura, è un locale deposito vero e proprio, con pavimentazione industriale e pannelli in c.a. ed occupa una **superficie di mq 520**,

il secondo corpo di fabbrica, è stato modificato internamente da capannone ad abitazione, con controsoffittature atte ad abbassare il soffitto, pavimenti in gres, pareti rifinite con intonaco, impianti idrico elettrico, fognario, infissi in alluminio anodizzato, pareti rivestite con pietra. L'ambiente a piano terra è strutturato in cucina, salotto, sala da pranzo; attraverso una scala in ferro con pedate in vetro, si accede al soppalco soprastante ove è ubicata la camera da letto, che occupa una minima parte del locale sottostante e così una **superficie di mq 300** comprensiva dell'area del soppalco.

d-4) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante per tre lati e con il sub.8.

Il suddetto corpo di fabbrica costituito da una struttura mista in muratura e cemento armato, con copertura con telai in ferro e copertura a falde inclinate con pannelli di coibentato. La pavimentazione è in battuto di cemento, le porte con struttura metallica, una prospiciente l'area libera e le altre verso il piano di carico laterale. All'interno risulta ricavato un locale ufficio, un ripostiglio ed un wc. Occupa una **superficie di mq 360**

d-5) Area esterna individuata con il sub.11 avente ingresso dalla via Cultrone, asfaltata,

recintata con muratura e sovrastante ringhiera di protezione, con due aperture verso la pubblica via, una che conduce direttamente alla casa di abitazione individuata con il sub.9, con impianto di illuminazione dello spiazzale a mezzo corpi illuminanti sorretti da sostegni metallici, confinante con l'area libera circostante per tre lati e con il sub.8.

Al suo interno si trovano ubicati pozzetti di ispezione degli impianti, e caditoie per la raccolta delle acque piovane nonché un locale tecnico posto a ridosso della recinzione stradale.

La **superficie** di tale area pertinenziale è data dalla differenza fra la superficie catastale della particella 469 di Ha.1.04.90 e quella occupata dai corpi di fabbrica:

$[10.490 - (170 + 220 + 830 + 560 + 517 + 520 + 270 + 360)] = \text{mq } 7.043$

e) foglio 118 particella 469 sub.12 categoria D/1 via Cultrone 49 piano 1, centrale con impianto fotovoltaico non funzionante della potenza di circa 50,85 KWp, ubicato nella tetto di copertura del capannone individuato con il sub.10, costituito da circa 228 pannelli fotovoltaici.

I canoni di affitto che si possono determinare ai beni concessi in affitto giusti i contratti di locazione regolarmente registrati sono i seguenti:

- 1) Valore del Canone di Mercato della porzione del sub.10 concesso al
Mq 306 x € 10,00 = € 3.060 // 00 annui
- 2) Valore del Canone di Mercato della porzione del sub.10 concesso
l: **Mq 500 x € 10,00 = € 5.000 // 00 annui**
- 3) Valore del Canone di Mercato delle porzioni del sub.11 concesse a:
Mq 877 x € 10 = € 8.770 // annui

coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

RELATIVAMENTE Lotto Unico Comune di Vittoria in via Cultrone contraddistinto come segue:

- a-Casa di abitazione sub.8 di consistenza 9 vani piano T-1 risulta nella disponibilità degli esecutati;
- b-Casa di abitazione sub.9 di consistenza 7,5 vani piano T, risulta nella disponibilità degli esecutati;
- c-Fabbricato per esigenze commerciali sub.10 piano T-S1, risulta concesso in locazione;
- d-Fabbricato per esigenze commerciali sub.11 piano T, risulta essere in parte nella disponibilità degli esecutati ed in parte concesso in locazione;
- e-Centrale con impianto fotovoltaico sub.12 piano 1[^] trattasi dell'impianto fotovoltaico inattivo.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Con riferimento al primo quesito si riferisce quanto segue:

a-Piena proprietà della casa di abitazione nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.8 categoria A/7 cl.2 consistenza 9 vani via Cultrone 49 piano T-1 superficie mq 204 escluse aree scoperte mq 182, R.C.€.836,66.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante per due lati, con il sub.10 e il sub.11.

b-Piena proprietà della casa di abitazione nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.9 categoria A/7 cl.2 consistenza 7,5 vani via Cultrone 47 piano T superficie mq 176 escluse aree scoperte mq 171, R.C.€.697,22.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante, con il sub.11 con la via Cultrone dalla quale ha accesso autonomo, e con gli intestati catastali della particella 13 del foglio di mappa 118.

c-Piena proprietà del fabbricato per esigenze commerciali nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.10 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T-S1, R.C.€.1.020,00.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante, con il sub.11, con il sub.8 e con gli intestati catastali della particella 939 del foglio di mappa 118 Giunta Carmelina.

d-Piena proprietà del fabbricato per esigenze commerciali nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.11 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T, R.C.€.3.310,00 suddiviso in diversi corpi di fabbrica aventi tutti ingresso dall'area libera circostante.

Per una migliore individuazione delle porzioni, si procederà alla loro descrizione individuando le stesse attraverso i suoi confini:

d-1) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante, con gli intestati catastali della particella 616 Cali-Gubernale-Amato, con gli intestati catastali della particella 939 Giunta Carmelina e con il sub.10.

d-2) Tettoia individuata con il sub.11 confinante con il sub.10, con gli intestati della particella catastale 939 Giunta Carmelina, con gli intestati catastali della particella 937
, con gli intestati catastali delle particella 935-1085-1084
, con altro corpo di fabbrica individuato con il sub.11 e con l'area esterna.

d-3) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante, con la tettoia di cui sopra, con gli intestati catastali della particella 1084
, con gli intestati catastali della particella 13.

d-4) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante per tre lati e con il sub.8.

d-5) Area esterna individuata con il sub.11 avente ingresso dalla via Cultrone, con due aperture verso la pubblica via, confinante con tutti i sub. oggetto dell'esecuzione immobiliare, con gli intestati catastali della particella 616
, con gli intestati catastali della particella 939
, con gli intestati catastali della particella 937

), con gli intestati catastali delle particella 935-1085-1084
, con gli intestati catastali della particella 13.

e- Impianto fotovoltaico non funzionante della potenza di circa 50,85 KWp, ubicato nella tetto di copertura del capannone individuato con il sub.10, costituito da circa 228 pannelli fotovoltaici nel Comune di Vittoria in catasto al foglio 118 particella 469 sub.12 categoria D/1 via Cultrone 49 piano 1^, R.C.€3.010,00.

Diritto pignorato il 100% della piena proprietà di una quota pari ad $\frac{1}{2}$

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;

Con riferimento al secondo quesito si riferisce quanto segue:

Lotto Unico

Verranno descritti i singoli immobili, così come rappresentati dagli identificativi catastali:

- a) **foglio 118 particella 469 sub.8 categoria A/7 cl.2 consistenza 9 vani via Cultrone 49 piano T-1.**

Appartamento per civile abitazione a piano terra composto da un ingresso-corridoio, la cucina comunicante con la sala da pranzo, cinque camere, il bagno, un ripostiglio, due pozzi luce. Gli ambienti prospicienti sull'area di corte comune, sono illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno mentre gli ambienti esterni compresa la cucina e il bagno sono arieggiati ed illuminati dai pozzi luce.

Struttura in muratura con solaio di copertura in cemento armato. La pavimentazione dell'appartamento è con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno del tipo economico con telai in ferro, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica; non esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono intonacate, i prospetti sono intonacati con finitura di strato di plastica. La porta d'ingresso all'appartamento è in alluminio anodizzato.

Salendo le scale pavimentate con marmo e protette da ringhiera metallica, si arriva al primo piano (terrazza) la quale risulta impermeabilizzata ed in parte della quale sono poggiati alcuni pannelli facenti parte di un impianto fotovoltaico non attivo.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante per due lati, con il sub.10 e il sub.11.

- b) **foglio 118 particella 469 sub.9 categoria A/7 cl.2 consistenza 7,5 vani via Cultrone 49 P.T.**

Appartamento per civile abitazione a piano terra composto da un ingresso-sala, cucina-tinello, da due bagni, quattro camere da letto, due verande, alcune tettoie, oltre ai locali tecnici esterni, ad un locale lavanderia e alla piscina. Gli ambienti sono tutti prospicienti sull'area libera circostante, illuminati ed arieggiati direttamente. L'ingresso alla unità abitativa avviene sia dall'area libera di cui sopra che dal cancello con ingresso esclusivo da via Cultrone.

Struttura in cemento armato e muratura con solaio piano e inclinato in cemento armato. La pavimentazione dell'appartamento è con piastrelle di gres e parquet, le porte interne sono in legno di buona qualità, gli infissi esterni sono in legno e in alluminio anodizzato, esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono intonacate, pitturate ed alcune rivestite con presenza di controsoffittature, i prospetti sono intonacati con finitura di strato di plastica. La porta d'ingresso alla casa di abitazione è in legno.

L'area esterna di pertinenza dell'abitazione (di fatto con contrassegnata in planimetria catastale) è delimitata da muri e ringhiere, è piantumata e pavimentata nei passetti e si riscontra la presenza di una piscina e dei locali motori e tecnici a suo servizio.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante, con il sub.11 con la via Cultrone dalla quale ha accesso autonomo, e con gli intestati catastali della particella 13 del foglio di mappa 118 Interliggi Maria e Interliggi Rosa.

- c) **foglio 118 particella 469 sub.10 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T-S1**

Fabbricato per esigenze commerciali composto da un locale principale avente ingresso dall'area libera circostante, attraverso due grandi porte metalliche, all'interno del quale sono ricavate delle celle frigorifere, ed un ufficio con vetrate. Adiacente, con ingresso sia dal locale principale che autonomamente attraverso l'area libera circostante, si accede ad altri ambienti ufficio, al wc e, dalla scala si scende al piano sotto strada dove si trova un ambiente ripostiglio. Adiacente gli uffici, comunicante con il locale principale e con ingresso autonomo sempre dall'area libera circostante, si trova un altro ambiente, anch'esso con ingresso autonomo dalla medesima area, pavimentato con piastrelle di ceramica, copertura con struttura in lamierino, infissi in alluminio anodizzato, adibito ad ufficio.

La struttura del locale è mista muratura e cemento armato, con copertura con cupoline in fibrocemento, sorrette da travi prefabbricate. Gli infissi esterni (porte d'ingresso e finestre) sono in metallo.

Sovrastante la copertura del manufatto, sono poggiate alcuni pannelli facenti parte di un impianto fotovoltaico non attivo.

La parte terminale del fabbricato è caratterizzato dalla presenza di un manufatto costruito con struttura in muratura e copertura con materiale coibentato, all'interno del quale si trovano ubicati gli inverter collegati all'impianto fotovoltaico non attivo, oltre ad un piccolo wc e ad un ambiente scoperto.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante, con il sub.11, con il sub.8 e con gli intestati catastali della particella 939 del foglio di mappa 118

d) foglio 118 particella 469 sub.11 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T.

Fabbricato per esigenze commerciali composto da più locali aventi tutti ingresso dall'area libera circostante.

Per una migliore individuazione delle porzioni, si procederà alla loro descrizione individuando le stesse attraverso i suoi confini:

d-1) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante, con gli intestati catastali della particella 616 con gli intestati catastali della particella 939 e con il sub.10. Trattasi di un manufatto comunicante con il capannone individuato con il sub.10 ad esso adiacente, costituito da una struttura in muratura mista a dei telai in ferro e copertura a falde inclinate con pannelli di coibentato. La pavimentazione è in battuto di cemento, le porte con struttura metallica e coibentato.

La parte antistante in capannone è provvisto di piano di carico degli automezzi mentre dalla parte retro si accede ad un piccolo scoperto, delimitato con struttura in muratura.

d-2) Tettoia individuata con il sub.11 confinante con il sub.10, con gli intestati della particella catastale 939 con gli intestati catastali della particella 937 con gli intestati catastali delle particella 935-1085-1084, con altro corpo di fabbrica individuato con il sub.11 e con l'area esterna.

Trattasi di una tensostruttura realizzata con elementi metallici e copertura con teli in pvc per il ricovero degli automezzi.

d-3) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante, con la tettoia di cui sopra, con gli intestati catastali della particella 1084 , con gli intestati catastali della particella 13.

Il suddetto corpo di fabbrica costituito da una struttura mista in muratura e cemento armato, con copertura con cupoline in fibrocemento, sorrette da travi prefabbricate con gli infissi esterni (porte d'ingresso e finestre) in metallo, è suddivisa in due corpi:

il primo corpo, quello attaccato alla tettoia in tensostruttura, è un locale deposito vero e proprio, con pavimentazione industriale e pannelli in c.a. mentre, il secondo corpo di fabbrica, è stato modificato internamente da capannone ad abitazione, con controsoffittature atte ad abbassare il soffitto, pavimenti in gres, pareti rifinite con intonaco, impianti idrico elettrico, fognario, infissi in alluminio anodizzato, pareti rivestite con pietra. L'ambiente a piano terra è strutturato in cucina, salotto, sala da pranzo; attraverso una scala in ferro con pedate in vetro, si accede al soppalco soprastante ove è ubicata la camera da letto, che occupa una minima parte del locale sottostante.

d-4) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante per tre lati e con il sub.8.

Il suddetto corpo di fabbrica costituito da una struttura mista in muratura e cemento armato, con copertura con telai in ferro e copertura a falde inclinate con pannelli di coibentato. La pavimentazione è in battuto di cemento, le porte con struttura metallica, una prospiciente l'area libera e le altre verso il piano di carico laterale. All'interno risulta ricavato un locale ufficio, un ripostiglio ed un wc.

d-5) Area esterna individuata con il sub.11 avente ingresso dalla via Cultrone, asfaltata, recintata con muratura e sovrastante ringhiera di protezione, con due aperture verso la pubblica via, una che conduce direttamente alla casa di abitazione individuata con il sub.9, con impianto di illuminazione dello spiazzale a mezzo corpi illuminanti sorretti da sostegni metallici, confinante con l'area libera circostante per tre lati e con il sub.8.

Al suo interno si trovano ubicati i pozzetti di ispezione degli impianti, e caditoie per la raccolta delle acque piovane nonché un locale tecnico posto a ridosso della recinzione stradale.

e) Centrale con impianto fotovoltaico non funzionante della potenza di circa 50,85 KWp in catasto al foglio 118 particella 469 sub.12 categoria D/1 via Cultrone 49 piano 1, ubicato nella tettoia di copertura del capannone individuato con il sub.10, costituito da circa 228 pannelli fotovoltaici.

Con riguardo alle barriere architettoniche, si rappresenta che gli accessi ai vari corpi di fabbrica avviene facilmente dall'esterno: Per quanto riguarda i collegamenti verticali possono essere superati con l'installazione di un servoscala.

Per quanto riguarda i servizi igienici ubicati all'interno dei locali, con esclusione di quelli abitativi, necessitano di essere adattati il cui costo si può presumere pari ad €5.000,00

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;

Con riferimento al terzo quesito si riferisce quanto segue:

Alla data del sopralluogo i beni come sopra individuati, insistenti nel Comune di Vittoria, risultavano nella seguente disponibilità:



Il canone pattuito è di €3.600,00 annui, da corrispondere in rate mensili dell'importo di €300,00 ciascuno.

-Il corpo di fabbrica individuato catastalmente con il sub.11 e precisamente la porzione sopradescritta alla lettera d-3), posta a confine con l'area libera circostante, con la tettoia, con gli intestati catastali della particella 1084), con gli intestati catastali della particella 13 e con altro corpo di fabbrica individuato sempre con il sub.11, è attualmente in uso alla ditta

Il canone pattuito è di €4.800,00 annui, da corrispondere in rate mensili dell'importo di €400,00 ciascuno.

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);

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.

Con riferimento al quarto e quinto quesito si riferisce quanto segue:

Non risultano oneri condominiali a carico del complesso aziendale in quanto tutti i beni risultano in testa ad una unica proprietà.

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).

Con riferimento al sesto quesito si riferisce quanto segue:

Riguardo la situazione urbanistica e catastale, consultati gli atti presso il Comune di Vittoria e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, si è in grado di riferire quanto segue:

- 1) Per il sub. 8 casa di abitazione, risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.69 in data 17/02/2005 ai sensi della Legge n.47/85, legge 724/94 e L.R. 37/85, (tavola n.2 corpo n.2 degli elaborati progettuali a firma del geom. Gaetano Spina), esitati dalla Commissione Edilizia in data 17/07/2003. Per tale immobile la Concessione edilizia in sanatoria è riferita ad una abitazione con garage a piano terra e terrazzo a primo piano. Nella realtà e, nella planimetria catastale, risulta invece che il garage è stato trasformato in abitazione e messo in comunicazione con l'appartamento adiacente. Ciò in assenza di autorizzazione.
- 2) Per il sub.9 casa di abitazione, risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.69 in data 17/02/2005 ai sensi della Legge n.47/85, legge 724/94 e L.R. 37/85, (tavola n.4 corpo n.4 degli elaborati progettuali a firma del geom. Gaetano Spina), esitati dalla Commissione Edilizia in data 17/07/2003. Per tale immobile la Concessione Edilizia in sanatoria è riferita ad una sola porzione di fabbricato e di servizi accessori. Di fatto risultano realizzati degli ampliamenti in parte rappresentati nella planimetria catastale ed in parte no, oltre alla esecuzione della piscina e dei locali tecnici annessi. Il tutto in assenza di autorizzazioni amministrative.
- 3) Per il capannone individuato con il sub.10, risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.69 in data 17/02/2005 ai sensi della Legge n.47/85, legge 724/94 e L.R. 37/85, (tavola n.1 corpo n.1 degli elaborati progettuali a firma del geom. Gaetano Spina), esitati dalla Commissione Edilizia in data 17/07/2003. Per tale immobile risulta essere stato coperto il pozzo luce adiacente il fabbricato individuato con il sub.8 e trasformato in uffici a servizio del capannone principale.
- 4) Per la porzione di capannone individuato con il sub.11, quello confinante con il fabbricato sub.9 e con proprietà Interliggi (part.13 del foglio 118), lo stesso giusta quanto dichiarato

con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà nell'atto di divisione del 03/03/2004, è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967;

- 5) Tutti gli altri corpi di fabbrica rappresentati catastalmente dal sub.11 sono stati realizzati in assenza di Concessione Edilizia.

L'impianto fotovoltaico non attivo della potenza di 50,85 KWp costituito da circa 228 pannelli, individuato catastalmente con il sub.12, risulta ubicato nella copertura del sub.10 ed alcuni pannelli sopra il terrazzo di copertura della casa individuata con sub.8

I costi invece per la demolizione delle opere abusive sono stati così determinati:

- a) per la messa in pristino delle tramezzature realizzate nel garage della casa di abitazione individuata con il sub.8 in modo da ricondurla come da progetto in sanatoria approvato e rilasciato, è stata stimata una somma di € 5.000,00;
- b) per la messa in pristino della copertura realizzata nell'area scoperta del capannone individuato con il sub.10 in modo da ricondurlo come da progetto in sanatoria approvato e rilasciato, è stata stimata una somma di € 5.000,00;

g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto dell'impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs.192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dalla stima.

Con riferimento al settimo quesito si riferisce quanto segue:

Per quanto riguarda la certificazione APE relativi a tutte le unità immobiliari da 8 a 11 (il sub.12 è l'impianto fotovoltaico non attivo) occorre procedere come segue:

n.4 iscrizioni al catasto energetico € 1.200,00;

n.4 APE € 1.200,00

Complessivamente con IVA e cassa circa € 3.100,00

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;

Con riferimento all'ottavo quesito si riferisce quanto segue:

- a) **foglio 118 particella 469 sub.8 categoria A/7 cl.2 consistenza 9 vani via Cultrone 49 piano T-1.**

Appartamento per civile abitazione a piano terra composto da un ingresso-corridoio, la cucina comunicante con la sala da pranzo, cinque camere, il bagno, un ripostiglio, due pozzi luce. Gli ambienti prospicienti sull'area di corte comune, sono illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno mentre gli ambienti esterni compresa la cucina e il bagno sono arieggiati ed illuminati dai pozzi luce.

Struttura in muratura con solaio di copertura in cemento armato. La pavimentazione dell'appartamento è con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno del tipo economico con telai in ferro, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica; non esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono intonacate, i prospetti sono intonacati con finitura di strato di plastico. La porta d'ingresso all'appartamento è in alluminio anodizzato.

Salendo le scale pavimentate con marmo e protette da ringhiera metallica, si arriva la primo piano (terrazza) la quale risulta impermeabilizzata ed in parte della quale sono poggiati alcuni pannelli facenti parte di un impianto fotovoltaico non attivo.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante per due lati, con il sub.10 e il sub.11.

Occupi una superficie fuori terra di circa mq 170 a piano terra e mq 170 al piano terrazza, superficie commerciale:[$170+(170 \times 0,25)$]=mq 212,50

- b) **foglio 118 particella 469 sub.9 categoria A/7 cl.2 consistenza 7,5 vani via Cultrone 49 P.T.**

Appartamento per civile abitazione a piano terra composto da un ingresso-sala, cucina-tinello, da due bagni, quattro camere da letto, due verande, alcune tettoie, oltre ai locali tecnici esterni, ad un locale lavanderia e alla piscina. Gli ambienti sono tutti prospicienti sull'area libera circostante, illuminati ed arieggiati direttamente. L'ingresso alla unità abitativa avviene sia dall'area libera di cui sopra che dal cancello con ingresso esclusivo da via Cultrone.

Struttura in cemento armato e muratura con solaio piano e inclinato in cemento armato. La pavimentazione dell'appartamento è con piastrelle di gres e parquet, le porte interne sono in legno di buona qualità, gli infissi esterni sono in legno e in alluminio anodizzato, esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono intonacate, pitturate ed alcune rivestite

con presenza di controsoffittature, i prospetti sono intonacati con finitura di strato di plastico. La porta d'ingresso alla casa di abitazione è in legno.

L'area esterna di pertinenza dell'abitazione (di fatto con contrassegnata in planimetria catastale) è delimitata da muri e ringhiere, è piantumata e pavimentata nei passetti e si riscontra la presenza di una piscina e dei locali motori e tecnici a suo servizio.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante, con il sub.11 con la via Cultrone dalla quale ha accesso autonomo, e con gli intestati catastali della particella 13 del foglio di mappa 118 Interliggi Maria e Interliggi Rosa.

Occupava una superficie catastale di mq 176 oltre mq 100 circa di ulteriore tettoia e mq 30 di ripostigli e locali tecnici, non inserita nei dati censuari. Complessivamente mq 220 così calcolati $[176+(0,30 \times 100)+(0,50 \times 30)]$.

c) foglio 118 particella 469 sub.10 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T-S1

Fabbricato per esigenze commerciali composto da un locale principale avente ingresso dall'area libera circostante, attraverso due grandi porte metalliche, all'interno del quale sono ricavate delle celle frigorifere, ed un ufficio con vetrate. Adiacente, con ingresso sia dal locale principale che autonomamente attraverso l'area libera circostante, si accede ad altri ambienti ufficio, al wc e, dalla scala si scende al piano sotto strada dove si trova un ambiente ripostiglio. Adiacente gli uffici, comunicante con il locale principale e con ingresso autonomo sempre dall'area libera circostante, si trova un altro ambiente, anch'esso con ingresso autonomo dalla medesima area, pavimentato con piastrelle di ceramica, copertura con struttura in lamierino, infissi in alluminio anodizzato, adibito ad ufficio.

La struttura del locale è mista muratura e cemento armato, con copertura con cupoline in fibrocemento, sorrette da travi prefabbricate. Gli infissi esterni (porte d'ingresso e finestre) sono in metallo.

Sovrastante la copertura del manufatto, sono poggiati alcuni pannelli facenti parte di un impianto fotovoltaico non attivo.

La parte terminale del fabbricato è caratterizzato dalla presenza di un manufatto costruito con struttura in muratura e copertura con materiale coibentato, all'interno del quale si trovano ubicati gli inverter collegati all'impianto fotovoltaico non attivo, oltre ad un piccolo wc e ad un ambiente scoperto.

L'immobile in questione è intercluso all'interno dell'intera proprietà ricadente nella particella 469 ed è posto ai confini con l'area libera circostante, con il sub.11, con il sub.8 e con gli intestati catastali della particella 939 del foglio di mappa 118 Giunta Carmelina.

Occupa una superficie di mq 880 fra lo sviluppo a piano terra ed il locale a piano sotto strada, così calcolata: $(45,40 \times 17) + [17 \times 1/2 \times (4,90 + 2,25) + (6,50 \times 7,50)]$.

a) foglio 118 particella 469 sub.11 categoria D/8 via Cultrone 49 piano T.

Fabbricato per esigenze commerciali composto da più locali aventi tutti ingresso dall'area libera circostante. Per una migliore individuazione delle porzioni, si procederà alla loro descrizione individuando le stesse attraverso i suoi confini:

d-1) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante, con gli intestati catastali della particella 616 Cali-Gubernale-Amato, con gli intestati catastali della particella 939 e con il sub.10. Trattasi di un manufatto comunicante con il capannone individuato con il sub.10 ad esso adiacente, costituito da una struttura in muratura mista a dei telai in ferro e copertura a falde inclinate con pannelli di coibentato. La pavimentazione è in battuto di cemento, le porte con struttura metallica e coibentato.

La parte antistante in capannone è provvisto di piano di carico degli automezzi mentre dalla parte retro si accede ad un piccolo scoperto, delimitato con struttura in muratura.

Il suo sviluppo di superficie è di mq 540 oltre l'area scoperta retrostante di mq 90 complessivamente una superficie commerciale di mq 560.

d-2) Tettoia individuata con il sub.11 confinante con il sub.10, con gli intestati della particella catastale 939, con gli intestati catastali della particella 937 Nicastro Paolo e Roberto, con gli intestati catastali delle particella 935-1085-1084 1, con altro corpo di fabbrica individuato con il sub.11 e con l'area esterna.

Trattasi di una tensostruttura realizzata con elementi metallici e copertura con teli in pvc per il ricovero degli automezzi. Occupa una superficie di mq 517

d-3) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante, con la tettoia di cui sopra, con gli intestati catastali della particella 1084 o, con gli intestati catastali della particella 13.

Il suddetto corpo di fabbrica costituito da una struttura mista in muratura e cemento armato, con copertura con cupoline in fibrocemento, sorrette da travi prefabbricate con gli infissi esterni (porte d'ingresso e finestre) in metallo, è suddivisa in due corpi:

il primo corpo, quello attaccato alla tettoia in tensostruttura, è un locale deposito vero e proprio, con pavimentazione industriale e pannelli in c.a. ed occupa una superficie di mq 520;

Il secondo corpo di fabbrica, è stato modificato internamente da capannone ad abitazione, con controsoffittature atte ad abbassare il soffitto, pavimenti in gres, pareti rifinite con intonaco, impianti idrico elettrico, fognario, infissi in alluminio anodizzato, pareti rivestite con pietra. L'ambiente a piano terra è strutturato in cucina, salotto, sala da pranzo; attraverso una scala in ferro con pedate in vetro, si accede al soppalco soprastante ove è ubicata la camera da letto, che occupa

una minima parte del locale sottostante e così una superficie di mq 300 comprensiva dell'area del sottopaleo.

d-4) Corpo di fabbrica individuato con il sub.11 confinante con l'area libera circostante per tre lati e con il sub.8.

Il suddetto corpo di fabbrica costituito da una struttura mista in muratura e cemento armato, con copertura con telai in ferro e copertura a falde inclinate con pannelli di coibentato. La pavimentazione è in battuto di cemento, le porte con struttura metallica, una prospiciente l'area libera e le altre verso il piano di carico laterale. All'interno risulta ricavato un locale ufficio, un ripostiglio ed un wc. Occupa una superficie di mq 360

d-5) Area esterna individuata con il sub.11 avente ingresso dalla via Cultrone, asfaltata, recintata con muratura e sovrastante ringhiera di protezione, con due aperture verso la pubblica via, una che conduce direttamente alla casa di abitazione individuata con il sub.9, con impianto di illuminazione dello spiazzale a mezzo corpi illuminanti sorretti da sostegni metallici, confinante con l'area libera circostante per tre lati e con il sub.8.

Al suo interno si trovano ubicati pozzetti di ispezione degli impianti, e caditoie per la raccolta delle acque piovane nonché un locale tecnico posto a ridosso della recinzione stradale.

La superficie di tale area pertinenziale è data dalla differenza fra la superficie catastale della particella 469 di Ha.1.04.90 e quella occupata dai corpi di fabbrica:

$$[10.490-(170+220+830+560+517+520+270+360)]=mq 7.043$$

e) Centrale con impianto fotovoltaico non funzionante della potenza di circa 50,85 KWp, in catasto al foglio 118 particella 469 sub.12 categoria D/1 via Cultrone 49 piano 1, , ubicato nella tetto di copertura del capannone individuato con il sub.10, costituito da circa 228 pannelli fotovoltaici.

Gli immobili facenti parte del complesso sito nel Comune di Vittoria in via Cultrone n.49 con destinazione abitazione e capannoni per attività commerciali, individuati in catasto al foglio 118 particella 469 sub.8 categoria A/7, sub.9 categoria A/7, sub.10 categoria D/8, sub.11 categoria D/8 e sub.12 categoria D/1, con area di pertinenza circostante, recintati da tutti i lati, con due ingressi dalla via Cultrone 49, si trova in posizione periferica rispetto all'abitato di Vittoria, in prossimità del mercato, in zona ove sono presenti diversi capannoni con caratteristiche artigianali, agricoli e commerciali.

In riferimento alla certificazione degli impianti, gli esecutato non hanno fornito alcuna documentazione seppure richiesta. Gli impianti risultano comunque mantenuti.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di stima dei beni in oggetto, si fa presente che sono state consultate le Banche dati delle quotazioni immobiliari:

Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: RAGUSA Comune: VITTORIA Fascia/zona:R1/extraurbana zona agricola codice zona B1 Tipologia prevalente non presente Destinazione:

- per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale valori compresi fra €. 420,00 ed €.610,00 al mq, valore medio €.515,00/mq;

-per i capannoni industriali in stato conservativo normale valori compresi fra €. 205,00 ed €.340,00 al mq, valore medio €.272,50/mq;

-per i capannoni tipici in stato conservativo normale valori compresi fra €. 125,00 ed €.205,00 al mq, valore medio €.165,00/mq;

-per i magazzini in stato conservativo normale valori compresi fra €. 115,00 ed €.205,00 al mq, valore medio €.160,00/mq;

-per le ville e i villini in stato conservativo normale valori compresi fra €. 590,00 ed €.870,00 al mq, valore medio €.730,00/mq;

Sono stati anche presi in considerazione annunci e richieste da agenzie immobiliari operanti nel territorio ed ubicate nella stessa area di intervento e precisamente:

Per i capannoni

-Immobiliare Squadra rif.n. EK-102541160 superficie totale lorda pari a 4302 mq. suddivisa in 1.902 mq interni (di cui 1.350 mq adibiti a capannone produttivo e 552 mq di uffici) e 2.400 mq di corte pertinenziale, richiesta €550.000 pari ad €.289,00 al mq;

-Immobiliare Aste Florio Srl rif. n. 2244527 superficie 300 mq, richiesta € 113.900 pari ad €.379,00 al mq;

-Immobiliare Remax rif. 40001032-42 superficie mq 520 richiesta €.130.000 pari ad €.250,00/ mq

-Immobiliare.it rif. EK-99056864 superficie mq 1.340 richiesta €.185.000 pari ad €.138,00 mq

Dall'esame di queste richieste sono stati rilevati valori medi pari ad € 264,00.

Considerato che trattasi valori di richiesta, il prezzo può essere ridotto fino al 10% fissando quindi il probabile valore di mercato su richiesta pari ad €.237,00/mq

Per le case di abitazione-villette

-Immobiliare Kleos casa rif. KLS434 superficie mq 157 richiesta €.589.000 pari ad €.3.750/mq;

-Immobiliare.it rif. 362914 superficie mq 120 con terreno circostante richiesta €.160.000 pari ad €.1.330/mq

Dall'esame di queste richieste sono stati rilevati valori medi pari ad € 2.540/mq

Considerato che trattasi valori di richiesta, questo può essere ridotto fino al 10% fissando quindi il probabile valore di mercato su richiesta pari ad €.2.250,00/mq

DETERMINAZIONE DEI VALORI

Determinazione del più probabile valore attraverso la stima sintetica comparativa

Il procedimento della stima sintetica, oltre a tenere conto di tutte le molteplici condizioni che fanno variare i valori dei beni, si basa sul mercato reale ottenendo quindi un giudizio oggettivamente

valido, tengono conto delle condizioni emerse in occasione del sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto di valutazione ed in particolare:

- della vetustà dell'immobile;
- delle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, finiture, esposizione, distribuzione degli ambienti, funzionalità);
- delle caratteristiche estrinseche (presenza di attività commerciali e ricreative, scuole, Uffici pubblici e banche ecc.); della prospicienza su strada di primaria importanza di collegamento per la presenza attività di tipo artigianale-produttive e commerciali;
- dell'attuale crisi economica che ha visto diminuire negli ultimi tempi, di circa il 25% le compravendite immobiliari, per le difficoltà ad accedere ai mutui bancari a causa dell'aumento del costo del denaro.

Si passa quindi alla determinazione del più probabile valore di mercato dei locali oggetto della procedura esecutiva, applicando ai beni provvisti di regolare concessione anche in presenza di piccoli abusi eliminabili attraverso la loro rimozione, il metodo comparativo, i cui risultati sono riportati nella sottostante tabella riepilogativa.

Determinazione del più probabile valore attraverso la capitalizzazione del reddito

Per quanto riguarda invece gli **immobili abusivi e non sanabili**, "soggetti alle nullità" in caso di trasferimento di proprietà, di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985, si fa presente che il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "**Valore d'Uso**"; esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Alcuni fabbricati oggetto di stima come descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non sanabili ma allo stesso tempo non ancora gravati da un Decreto di Demolizione, pur non avendo un proprio commercio, conservano un apprezzabile "**Valore d'Uso**", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

In quest'ottica si può immaginare una stima pari al **Valore d'Uso** dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune, il sottoscritto ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile in oggetto per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, si è ritenuto utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (qn - 1) / r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Per gli immobili privi di Concessione Edilizia o in presenza di gravi abusi non rimovibili senza apportare pregiudizio all'intero manufatto, per la determinazione del **Valore d'Uso** si adotterà il metodo della stima analitica, attraverso la capitalizzazione del reddito.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di attenzione, il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari, prelevando dati anche dal sito internet, laddove sono pubblicati i canoni di locazione sia per i capannoni sia per le abitazioni civili e ville e villini.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I. 2^o semestre 2023, ultima pubblicazione.

Per tale fonte, i nostri immobile, trovandosi nella zona periferica dell'abitato di Vittoria, per la Categoria Catastale A/2 il valore di locazione €/mq per mese, utilizzando il valore massimo stante lo stato di finitura, è applicabile di valore di fra 3€ e 4 €/mq x mese.

Mentre per quanto riguarda i canoni di locazione dei capannoni, sono stati individuati valori applicabili compresi fra 8 e 10 € al mq/annui.

Tenendo conto dei valori locativi su indicati si è giunti alla previsione, ragionevolmente fondata, che nei casi specifici per gli altri immobile oggetto di causa, è possibile stabilire le seguenti rendite mensili lorde ed i conseguenti canoni lordi annui, dai quali detrarre le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 25%, con la conseguente determinazione del **reddito annuo netto**.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di immobile e alla sua disponibilità sul mercato.

Si passa quindi alla valutazione degli immobili con presenza di abusivismo attraverso la capitalizzazione del canone ottenendo il Valore d'Uso:

Primo bene:

b-Casa abitazione con piscina sub.9	Superficie mq 220	Valore locativo al mq €.4	Canone mensile €.880	Canone annuo €.10.560	Spese manutenzione e ecc. il 25% €.2.640	Saggio di capitalizzazione 2,5%	Valore d'Uso €.154.000
-------------------------------------	-------------------	---------------------------	----------------------	-----------------------	--	---------------------------------	------------------------

Utilizzando il valore locativo annuo netto (€.10.560 - €.2.640)= €.7.920, come sopra determinato avremo :

$Af = 7.920€ (1,02^{20} - 1)/0,025 = €.154.000$ corrispondente al Valore d'Uso stimato per l'immobile in oggetto.

Secondo bene:

d1- Porzione del capannone sub.11	Superficie mq 560	Valore locativo al mq annuo €.8	Canone mensile €.373	Canone annuo €.4.480	Spese manutenzione e ecc. il 25% €.1.120	Saggio di capitalizzazione 2,5%	Valore d'Uso €. 65.310
-----------------------------------	-------------------	---------------------------------	----------------------	----------------------	--	---------------------------------	------------------------

Utilizzando il valore locativo annuo netto (€. 4.480-1.120)=€. 3.360 come sopra determinato avremo:

$Af = 3.360€ (1,02^{20} - 1)/0,025 = €.65.310$ corrispondente al Valore d'Uso stimato per l'immobile in oggetto

Terzo bene:

d1- Porzione del capannone tettoia sub.11	Superficie mq 517	Valore locativo al mq annuo €.1	Canone mensile €.43	Canone annuo €.517	Spese manutenzione e ecc. il 25% €.129	Saggio di capitalizzazione 2,5%	Valore d'Uso €. 7.550
---	-------------------	---------------------------------	---------------------	--------------------	--	---------------------------------	-----------------------

Utilizzando il valore locativo annuo netto (€.517-€.129)=€.388 come sopra determinato, avremo:

$Af = 388€ (1,02^{20} - 1)/0,025 = €.7.550$ corrispondente al Valore d'Uso stimato per l'immobile in oggetto

Quarto bene:

d3-1- Porzione del capannone sub.11	Superficie mq 520	Valore locativo al mq annuo €.10	Canone mensile €.433	Canone annuo €.5.200	Spese manutenzione e ecc. il 25% €.1.300	Saggio di capitalizzazione 2,5%	Valore d'Uso €. 75.800
-------------------------------------	-------------------	----------------------------------	----------------------	----------------------	--	---------------------------------	------------------------

Utilizzando il valore locativo annuo netto (€.5.200-€.1.300)=€.3.900, come sopra determinato, avremo:

$Af = 3.900€ (1,02^{20} - 1)/0,025 = €.75.800$ corrispondente al Valore d'Uso stimato per l'immobile in oggetto

Quinto bene:

d3-2 Porzione del capannone modificato ad abitazione sub.11	Superficie Mq 300	Valore locativo al mq €.3	Canone mensile €.900	Canone annuo €.10.800	Spese manutenzione e ecc. il 25% €.2.700	Saggio di capitalizzazione 2,5%	Valore d'Uso €.
---	-------------------	---------------------------	----------------------	-----------------------	--	---------------------------------	-----------------

Utilizzando il valore locativo annuo netto (€.10.800-€.2.700)=€.8.100, come sopra determinato, avremo:

$Af = 8.100€ (1,02^{20} - 1)/0,025 = €.157.445$ corrispondente al Valore d'Uso stimato per l'immobile in oggetto

Sesto bene:

d4 Porzione del capannone sub.11	Superficie Mq 360	Valore locativo al mq annuo €.10	Canone mensile €.300	Canone annuo €.3.600	Spese manutenzione e ecc. il 25% €.900	Saggio di capitalizzazione 2,5%	Valore d'Uso €.52.500
----------------------------------	-------------------	----------------------------------	----------------------	----------------------	--	---------------------------------	-----------------------

Utilizzando il valore locativo annuo netto (€3.600-€900)=€2.700 come sopra determinato, avremo:

$Af = 2.700€ (1,02^{20} - 1)/0,025 = €52.500$ corrispondente al Valore d'Uso stimato per l'immobile in oggetto.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI

Identificativo catastale immobile	Superficie commerciale	Prezzo al mq	Valore di stima	Detrazioni per ripristino opere abusive	Abbattimento forfettario 15%	Valore di vendita forzata
a-Casa abitazione sub.8	mq 212,50	€550,00	€116.875	€5.000	€16.781	€95.100
b-Casa abitazione con piscina sub.9	mq 220	Vedi Valore d'uso	154.000		€23.100	€130.900
c- Capannone sub.10	Mq 880	€300,00	€264.000	€5.000	€38.850	€220.150
d1- Porzione del capannone sub.11	Mq 560	Vedi Valore d'uso	€65.310		€9.796	€55.500
d2- Porzione del capannone (tettoia) foglio sub.11	Mq 517	Vedi Valore d'uso	€7.550		€1.132	€6.400
d3-1 Porzione del capannone sub.11	Mq 520	Vedi Valore d'uso	€75.800		€11.370	€64.450
d3-2 Porzione del capannone modificato ad abitazione sub.11	Mq 300	Vedi valore d'uso	€157.445		€23.617	€133.825
d-4 Porzione del capannone sub.11	Mq 360	Vedi valore d'uso	€52.500		€7.875	€44.625
d-5 Area esterna pavimentata sub.11	Mq 7.043	€15,00	€105.645		€15.847	€89.800
e-impianto fotovoltaico non funzionante sub.12	potenza 50,85 KWp, 228 pannelli	Nessun valore				Nessun valore
Somma dei valori			€999.125	€10.000	€148.368	€840.750
Detrazione per APE e iscrizioni catasto energetico						€3.100
Valore dei beni di vendita forzata						€837.650

Complessivamente, i beni facenti parte della esecuzione immobiliare individuati al catasto fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 118 particella 469 sub.8-9-10-11 e 12 è stato attribuito un valore di stima di €999.125 mentre, il valore di vendita forzata che prevede l'abbattimento del 15% e la detrazione per le spese di APE e iscrizione degli impianti al catasto energetico, è stato determinato in €837.650.

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;

Con riferimento al nono quesito si riferisce quanto segue:

Si ribadisce che il valore finale dei beni individuati in catasto al foglio 118 part.469 sub.8-9-10-11 e 12 del Comune di Vittoria per la quota pari ad 1/1 spettante a

ammonta così ad €.999.125//00 mentre il valore di vendita forzata è ridotto ad €. 837.650//00 in c.t. (euro Ottocentotrentasettemilaseicentocinquanta//00)

1) **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);

Con riferimento al decimo quesito si riferisce quanto segue:

Considerato che il pignoramento è caduto nella quota pari a 1/1 in piena proprietà degli esecutati non occorre procedere ad alcuna divisibilità del bene.

Ciò è quanto, in serena coscienza, si è in grado di rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto, rimanendo tuttavia a disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento.

Si allegano alla presente:

- 1- Verbali di accesso ai luoghi;
- 2- Visure catastali;
- 3- Visure ipotecarie alla data del 09/06/2024;
- 4- Copia Concessione Edilizia in sanatoria n.69 del 17/02/2005 del Comune di Vittoria;
- 5- Contratti di locazione alcuni beni.

Ispica li 19/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Stefano Marina