

Tribunale di Ragusa
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari



Oggetto: **Perizia del CTU**

Causa promossa da: **XXXXXXXXXXXX**

Contro: **XXXXXXXXXXXX**

Esecuzione Immobiliare n° **R. G.E.: 447/2016**

Giudice: **Dott. Claudio Maggioni**



Il mandato

Con decreto del G.E., dott. Claudio Maggioni, il sottoscritto Ing. Salvatore Assenza, il giorno 23/01/2017, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) in ordine alla controversia sopra citata.

PREMESSA

Con atto di pignoramento sono stati pignorati i seguenti beni di proprietà della parte eseguita:

- 1) *BENI DI PROPRIETA' DI XXXXXXXXXXXX:*
 - a) *Abitazione, con annesso fabbricato adibito ad uso diverso, sito in Chiaramonte Gulfi c./da Piano Dell'Acqua, iscritta al catasto al foglio 12, particelle 531 sub 5 e 531 sub 4;*
- 2) *BENI DI PROPRIETA' DI XXXXXXXXXXXX:*
 - a) *Abitazione sita in Chiaramonte Gulfi c./da Piano Dell'Acqua, iscritta al catasto al foglio 12, particella 528 sub 1;*
 - b) *Fabbricati per attività agricola siti in Chiaramonte Gulfi, c./da Piano dell'Acqua, iscritti al catasto al foglio 12, particella 528 sub 2;*
 - c) *Fabbricato per attività agricola sito in Chiaramonte Gulfi, c./da Cravara, iscritto al catasto al foglio 135, particella 781 sub 1;*
 - d) *Fabbricato per attività agricola sito in Chiaramonte Gulfi, c./da Piano dell'Acqua, al foglio 12 particella 592 sub 1;*
 - e) *Terreno con annesso fabbricato rurale sito in Chiaramonte Gulfi, c./da Chiusa Macchia, iscritto al catasto al foglio 135, particella 11;*
 - f) *Terreni siti in territorio di Chiaramonte Gulfi iscritti al catasto al foglio 2, particella 185, 344, 350, 356, 393, foglio 135, particelle 381, 383, 384, 505, 514, 520, foglio 6,*



particella 317 e foglio 12, particella 591.

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, dei sopralluoghi svolti, degli atti trovati nel fascicolo e delle informazioni raccolte, il sottoscritto redige la presente

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Data la pluralità di immobili si predispone la suddivisione dei beni pignorati in lotti, come di seguito riportati:

- **LOTTO 1:** Abitazione e annesso deposito ubicati nel Comune di Chiaramonte Gulfi in C./da Piano dell'Acqua, identificati rispettivamente al foglio 12, particella 531, sub.5 e sub.4;
- **LOTTO 2:** Abitazione e annesso fabbricato per attività agricola, magazzino per attività agricola e terreno ubicati nel Comune di Chiaramonte Gulfi in C./da Piano dell'Acqua, identificati rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 12, particella 528, sub.1 e sub.2, particella 592 sub.1 e al N. C.T. particella 591;
- **LOTTO 3:** Deposito per attività agricola, fabbricato diruto e terreni ubicati nel Comune di Chiaramonte Gulfi in C./da Cravara, C./da Bellomo e C./da Dicchiara, identificati rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 135, particella 781, sub.1, al N.C.T. al foglio 135, particelle 11, 381, 383, 384, 505, 514, 520, al foglio 2, particelle 185, 344, 350, 356, 393 e al foglio 6, particella 317.

Tale suddivisione nasce da diverse motivazioni, cercando di conciliare sia l'accorpamento di immobili vicini tra loro sia la riunione di tipologia ove possibile sia evitando di mantenere parti comuni per i diversi lotti. Il lotto 1 gode di appetibilità (nel mercato immobiliare) senza necessità di ulteriore accorpamento vista che risulta distante dagli altri immobili.

Per la formazione dl lotto 2 è prevalsa la necessità di accorpare immobili attigui e nello stesso tempo evitare di mantenere il terreno in comune nel caso in cui si fosse proceduto ulteriormente a suddividere il lotto in ulteriori due lotti.

Per la formazione del lotto 3 si è scelto di mantenere tutta la tipologia dei terreni insieme aggiungendo un piccolo deposito (attiguo ad uno degli appezzamenti di terreno), utile in loco per lo svolgimento dell'attività agricola.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto relaziona per ciascun lotto una singola relazione, trattando i vari punti del mandato.

LOTTO 1

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.**

Abitazione e annesso deposito ubicati nel Comune di Chiaramonte Gulfi in C./da Piano dell'Acqua, identificati rispettivamente al N.C.E.U. al foglio 12:

- **particella 531, sub.5, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita €309,87, Contrada Piano dell'Acqua n.48, piano T; intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;**
- **particella 531, sub.4, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 35mq, rendita €86,87, Contrada Piano dell'Acqua, piano T; intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.**

L'abitazione è dotata di area di pertinenza di circa mq 365,00.

CONFINI

L'immobile, come si evince dal titolo di proprietà, confina: con proprietà XXXXXXXXXXXX, con strada pubblica di accesso, con proprietà XXXXXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXXXXX, salvo altri. Vi si accede da una parte comune identificata al sub.8 della particella 531.

b) **sommara descrizione del bene**

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

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Chiaramonte Gulfi in Contrada Piano dell'Acqua in corrispondenza del civico n.48, ricadono all'interno della particella 531 del foglio 12 divisa in più subalterni: i beni oggetto del pignoramento sono un'abitazione (identificata catastalmente con sub.5) con area di pertinenza ed un deposito (identificato catastalmente con sub.4).

Il fabbricato in parte costruito in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente ampliato, si sviluppa su un unico piano terreno, la struttura portante è in muratura ed in blocchi, la copertura in parte a terrazza ed in parte a falde inclinate.

L'abitazione ha superficie lorda di circa mq 88,00, e si compone di ingresso-soggiorno, due camere da letto, corridoio, cucina, lavanderia e bagno. È presente una scala esterna per accedere alla terrazza di circa mq 49,00 e un sottoscala chiuso.

Il deposito ha superficie di circa mq 35,00, a questo si accede dall'area di pertinenza dell'abitazione.

Per l'abbattimento delle barriere architettoniche si fa presente che l'immobile è a piano terra ed essendo destinato a civile abitazione il requisito da rispettare è l'adattabilità pertanto attualmente non si prevedono opere da realizzare.

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;

L'abitazione risulta occupata soltanto dalla parte eseguita XXXXXXXXXXXX.

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);

Sul bene non gravano vincoli.

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.

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 9 ottobre 2013 ai nn.13362/2111, per un importo di euro 105.000,00 (sorte capitale di euro 70.000,00) a favore della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX;
- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 4 agosto 2016 ai nn.11213/2029, per un importo di euro 265.000,00 (sorte capitale di euro 178.069,98) a favore della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;
- Verbale di pignoramento di immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2016 ai nn.16439/11138, a favore della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

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)**

Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi si evince che l'immobile ricade in zona E del PRG e che l'intero edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967, poi ristrutturato con progetto approvato con Nulla Osta del 16/05/1975, e successivamente ampliato con Concessione Edilizia in Sanatoria n.10181/293 rilasciata dal Comune di Chiaramonte Gulfi in data 29/12/2006. L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo edilizio e dai sopralluoghi effettuati, sono emerse diverse difformità con lo stato reale dei luoghi di seguito riportate:

- adiacente all'immobile in oggetto è presente un altro immobile, ed insieme, nei progetti appena citati, risultano essere unica unità immobiliare, questo si evince dalla presenza di una porta di collegamento nel progetto e dalla diversa distribuzione degli ambienti; di fatto le abitazioni sono indipendenti;
- all'interno del deposito è stato realizzato un tramezzo divisorio per creare una camera da letto a servizio dell'abitazione con una porta di collegamento;
- all'interno dell'abitazione c'è una diversa distribuzione interna:
- l'ingresso-soggiorno prima era la camera da letto;
- nella camera da letto è stata realizzata nuova tramezzatura riducendone la superficie per creare il corridoio di collegamento con la cucina;
- per collegare il corridoio alla cucina è stata realizzata una porta di collegamento.



L'area dove insistono i beni oggetto del pignoramento ricade in zona vincolata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa.

Dalla visione del sito SIF (Sistema Informatico Forestale) si evince che non ci sono vincoli: idrogeologico e forestale.

Le opere interne (demolizione, realizzazione di tramezzi, aperture di porte) realizzate senza alcuna comunicazione/autorizzazione/concessione edilizia, possono essere regolarizzate ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001.

Il deposito, nel quale è stata realizzata la camera da letto, è soggetto a cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art.26 della L.R. 16/16.

Per le aperture realizzate nella muratura esistente dovrà essere presentata pratica al Genio Civile di Ragusa per accertare e verificare che tali opere non compromettano la staticità dell'immobile ed eventualmente adeguarle.

Oltre a ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi, il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia dell'Entrate (Catasto) visure e planimetrie catastali dei beni oggetto del pignoramento per accertare che lo stato dei luoghi corrispondesse con detti documenti.

E dall'analisi della documentazione catastale si evince che le planimetrie catastali sono correttamente rappresentate; è mancante l'identificazione catastale della terrazza di pertinenza al piano primo.

Pertanto, sarà opportuno provvedere:

- al cambio di destinazione d'uso della porzione di deposito adibita a camera da letto;
- alla regolarizzazione delle altre opere realizzate senza comunicazione/autorizzazione/concessione edilizia;
- all'accatastamento della terrazza al piano primo a cui si accede con scala esterna;

il sottoscritto stima per le spese tecniche, oneri, versamenti, oblazione, diritti e eventuali adeguamenti un importo di spese pari a circa € 10.500,00 + IVA e c.p..

e) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Per il fabbricato era stato già redatto l'APE ed il sottoscritto, pertanto, ha contattato sia il tecnico redattore, sia la regione per conoscere l'identificativo dell'APE, ma il tecnico redattore ha riferito



che allora non si riceveva un codice identificativo e la Regione non ha risposto alla richiesta effettuata, quindi lo scrivente ha redatto l'APE (in quanto è presente un nuovo condizionatore e la caldaia non risulta più funzionante) senza però poter riportare l'identificativo di quello esistente individuato al foglio 12 particella 531 sub.5 destinato a civile abitazione ed è allegato alla presente relazione di stima. La classe energetica dell'immobile è "G".

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;

L'abitazione ha superficie lorda di circa mq 88,00, rifinita internamente con pavimentazione, le pareti verticali e i soffitti intonacati con strato di finitura, le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle in ceramica, l'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico funzionante, ma non a norma per come emerso in sede di sopralluogo, inoltre è presente l'impianto di termosifoni, ma la caldaia alla data del sopralluogo non risultava funzionante. Internamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Il deposito ha superficie lorda di circa mq 35,00, internamente risulta non rifinito: massetto in cemento, pareti non intonacate e soffitto con pignatte a vista; è dotato di ampia apertura per l'accesso di mezzi. Internamente il deposito è in un accettabile stato di manutenzione in rapporto all'uso.

Le facciate dell'immobile sono rifinite con tonachina, alcune in accettabili condizioni di manutenzione; gli infissi sono tutti in alluminio, con vetrata interna e persiane di colore chiaro, ad eccezione del deposito nel quale è presente la saracinesca. Il portoncino d'ingresso è dotato di vetrata soprastante fissa.

Si riporta a seguire tabella per il calcolo della superficie commerciale:

Locale	Superf. coperta catastale	Superf. scoperta	Coeff. correttivo	Superf. commerciale equivalente	Cond. manutenz. e stato
--------	---------------------------	------------------	-------------------	---------------------------------	-------------------------



Abitazione p.lla 531/5	88,00mq		1	88,00mq	Buono
Deposito p.lla 531/4	35,00mq		0,70 (nota 1)	24,50mq	Accettabile

Nota 1: il coefficiente correttivo si è abbassato per lo stato dell'immobile che non risulta rifinito.

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;

Per la valutazione del bene il sottoscritto ha scelto la stima del più probabile valore di mercato. Per ottenere il valore dell'immobile si è proceduto a una stima sintetica comparativa, cioè fondata sui prezzi dei fabbricati simili, potendo assumere per la comparazione parametri tecnici facilmente rilevabili quali il numero dei vani, la superficie lorda, la superficie netta, la superficie commerciale in mq, e il volume vuoto per pieno in mc. In rapporto alla destinazione del fabbricato in oggetto, si sceglierà quello più significativo e per l'immobile da valutare si è scelto la superficie lorda. Nella stima si tiene conto anche dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Ciò premesso, si è proceduto attraverso indagini di mercato e la consultazione di banche dati, condotte per la zona interessata, tramite confronto con altri beni immobili simili aventi cioè le medesime caratteristiche quali tipologiche, di destinazione d'uso, di livello, manutentive, di superficie commerciale, di pertinenze ed accessori, di ubicazione ecc.

L'area esterna è valutata come valore aggiunto all'immobile.

Il prezzo di mercato dell'immobile con le caratteristiche sopra riportate è di circa Euro/mq 600,00 per la civile abitazione e di circa 350,00 Euro/mq per il deposito.

LOTTO 1

Immobile	Superficie	Euro/mq	Prezzo Totale Euro
Abitazione	Sup. comm. equivalente: mq88,00	600,00	52.800,00 +
Deposito	Sup. comm. equivalente: mq24,50	350,00	8.575,00 =

Sommano:	61.375,00 -
Spese per sanatoria abusi:	10.500,00 =
Totale:	50.875,00
Arrotondati a Euro 51.000,00	
(cinquantunomila/00) VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE	

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

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
La documentazione fotografica è allegata alla presente relazione di stima.

Allegati Lotto 1:

- 1.A - Documentazione fascicolo edilizio;
- 1.B - Documentazione catastale;
- 1.C - Documentazione fotografica.

LOTTO 2

- 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.

Abitazione con annesso fabbricato per attività agricola, magazzino per attività agricola e terreno ubicati nel Comune di Chiaramonte Gulfi in C./da Piano dell'Acqua, identificati rispettivamente al foglio 12:

al Catasto Fabbricati:

- particella 528, sub.1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €284,05, Contrada Piano dell'Acqua n.40/A, piano T; intestato a XXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1000/1000;
- particella 528, sub.2, categoria D/10, rendita €112,00, Contrada Piano dell'Acqua n.40/A, piano T;

Attigua e continua al magazzino si trova una struttura in acciaio con copertura in telo impermeabile che funge da ampliamento al magazzino, ampliamento realizzato senza autorizzazione/concessione. L'area esterna risulta pavimentata e in una porzione sono presenti delle celle frigorifere che si estendono (in gran parte) anche nella particella 591.

Il terreno, costituito dalla particella 591, si estende per una superficie catastale di mq 1.836,00; all'interno del lotto di terreno, nella parte confinante con la particella 592, è presente un basamento in ampliamento sul quale sono installate delle celle frigorifere.

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;

L'abitazione risulta abitata di fatto dalla sola parte esecutata XXXXXXXXXXXX. Dal certificato di residenza emerge che anche la Signora XXXXXXXXXXXX, proveniente dalla XXXXXXXXXXXX è residente nell'immobile. La parte esecutata ha dichiarato che detta Sig.ra di fatto non risiede più nell'immobile, non ha titolo formale per occupare l'immobile e che sta provvedendo al cambio di residenza (come istanza con frontespizio allegato).

Gli immobili, risultano occupati da terzi giusto contratto di affitto tra il signor XXXXXXXXXXXX e la Società XXXXXXXXXXXX P.I. XXXXXXXXXXXX (si allega documento del servizio telematico delle Agenzia delle Entrate), registrato all'Agenzia delle Entrate il 03/03/2016 (data antecedente al pignoramento) prot.n.000573-serie 3T avente termine il 02/03/2041 per la durata di venticinque anni. Oggetto di detto contratto, sono anche altri immobili, tra cui buona parte dei beni individuati nel successivo Lotto 3; il canone corrisposto per l'affitto è pari a €2.400,00 annui. Considerando che fanno parte altri immobili che non rientrano tra i beni pignorati, lo scrivente non può essere preciso nell'affermare la congruità del canone d'affitto, in ogni caso si ritiene, in linea generale, che il canone d'affitto sia basso rispetto alla consistenza dei beni pignorati considerando che sono oggetto di affitto anche fabbricati.



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.**

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 marzo 2004 ai nn.5009/1695, per un importo di euro 110.000,00 (sorte capitale di euro 69.874,10) a favore della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;
- Costituzione di fondo patrimoniale, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 febbraio 2006 ai nn.4021/2137, a favore e contro e XXXXXXXXXXXX;
- Verbale di pignoramento di immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 10 settembre 2008 ai nn.18244/11526, a favore della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX;
- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 4 agosto 2016 ai nn.11213/2029, per un importo di euro 265.000,00 (sorte capitale di euro 178.069,98) a favore della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;
- Verbale di pignoramento di immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2016 ai nn.16439/11138, a favore della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

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)**



REGOLARITA' URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica la zona E4 del PRG ove ricadono gli immobili in sintesi prevede la edificazione di singoli insediamenti anche con destinazione prevalentemente residenziale, manufatti funzionali alle colture nel limite massimo del 2% della parte effettivamente coltivata e la parte abitativa non potrà superare la densità di 0,03mc/mq, è vietata la realizzazione di insediamenti e manufatti produttivi per l'agricoltura previsti dall'art.22 della L.R. 71/78. Per dettagli e specifiche si allega certificato di destinazione urbanistica.

Per il fabbricato, individuato alla particella 528, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.11001/308 in data 31/12/2007. Nel fascicolo edilizio non è presente l'agibilità.

Dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo edilizio, sono emerse lievi difformità con lo stato reale dei luoghi di seguito riportate:

- in una camera da letto dell'abitazione una finestra è stata trasformata in porta;
- nel sottotetto sono state realizzate delle aperture;
- nel deposito anziché realizzare due finestre ne è stata realizzata una.

Per l'immobile individuato al catasto al foglio 12 particella 592 sub.1 categoria D/10 è stato rilasciato certificato di agibilità (prot.n.01 del 21/09/2009) con destinazione magazzino.

Dall'esame dei documenti presenti nel fascicolo edilizio, all'Agenzia delle Entrate (Catasto) e dai sopralluoghi effettuati si rileva che sono state realizzate opere senza alcuna comunicazione/autorizzazione/permesso di costruire, di seguito riportate:

- il magazzino con annesso ufficio è stato ampliato con lo spostamento di parte dei pannelli di tamponamento e la realizzazione di una attigua e continua struttura in acciaio di circa mq 109,00 con copertura in telo impermeabile e tamponamenti con pannelli in lamiera, avente altezza media di circa ml 4,30, per un volume in ampliamento di circa mc 468,70;
- inoltre sono state installate sull'area esterna pavimentata delle celle frigorifere;
- le celle frigorifere sono installate anche sulla particella 591 e poggiano su basamento di ampliamento di circa mq 195,00, che emerge dal piano di campagna avente altezza massima di ml 1,34;
- attigui a tali celle si trovano ubicate due piccole strutture precarie destinate a locali tecnici.

Gli immobili ricadono in zona vincolata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa; solo uno spigolo della particella 591 ricade sopra la linea di confine del vincolo paesaggistico e, considerato che non c'è una scala dettagliata, dalla planimetria fornita dall'Ente non si può essere precisi al riguardo, se non chiedendo una certificazione alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa. Per



quanto sopra e considerato che trattasi di una piccola porzione eventualmente non soggetta a vincolo, lo scrivente non ha ritenuto necessario proseguire in tal senso.

Dalla visione del sito SIF (Sistema Informativo Forestale) della Regione Sicilia si evince che non ci sono vincoli: idrogeologico e forestale.

Oltre a ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi, il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia dell'Entrate (Catasto) visure e planimetrie catastali dei beni oggetto del pignoramento per accertare che lo stato dei luoghi corrispondesse con detti documenti.

E dall'analisi della documentazione catastale si evince qualche difformità, relativamente alla sola p.lla 528, sub.1:

- nell'estratto di mappa c'è un errore nella rappresentazione grafica della sagoma dell'edificio, in quanto più grande rispetto alla realtà;
- nella planimetria catastale il locale di sgombero di fatto è destinato a cucina.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE

Per la correzione degli errori catastali dovrà essere redatto un Pregeo e un Docfa. Le spese (tecniche, oneri, versamenti e diritti) possono essere quantificate in circa € 1.800,00 + IVA e c.p..

Immobile individuato alla particella 528: per la regolarizzazione delle opere realizzate senza comunicazione/autorizzazione/concessione edilizia occorre presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001; pertanto, il sottoscritto stima per le spese tecniche, oneri, versamenti, oblazione, diritti, eventuali adeguamenti un importo di spese pari a circa € 5.000,00 + IVA e c.p..

Immobili individuati alla particella 592 e 591: le opere realizzate senza autorizzazioni e/o concessioni edilizie consistono:

- ampliamento del magazzino di mq 109,00, altezza media ml 4,30, volume mc 468,70;
- realizzazione di basamento sulla particella 591 di mq 195,00, altezza ml 1,34, non si conosce l'interramento di tale opera pertanto non si può essere precisi nella quantificazione del volume, si presuppone dallo stato dei luoghi e dall'esperienza dello scrivente che almeno l'altezza interrata dell'opera sia maggiore o uguale a cm 30, pertanto si ipotizza un volume di circa mc 319,80 ($=195,00*(1,34+0,30)$);
- collocamento di celle frigorifere di circa mq 172,00 con altezze differenti non inferiori a ml 3,00;
- realizzazione di due strutture precarie di circa mq 16,00 e circa mq 15,00.



Per la tipologia, la consistenza ed i vincoli presenti nell'area ove risultano ubicate suddette opere non si ritengono sanabili; quindi il sottoscritto provvederà alla stima delle spese relative alla demolizione e ripristino dei luoghi, come segue:

OPERE PER IL RIPRISTINO DEI LUOGHI
<u>Ampliamento magazzino:</u> - smontaggio dei pannelli di tamponamento della struttura in acciaio e rimontaggio per ripristinare lo stato dei luoghi del magazzino;
<u>Basamento nella particella 591:</u> - demolizione del basamento con mezzi meccanici e carico sul mezzo di trasporto del materiale di risulta e trasporto a discarica autorizzata; - oneri per discarica;

Per quanto riguarda le celle frigorifere e le strutture precarie e smontabili, essendo attrezzature e strutture rimovibili e riutilizzabili, si presuppone che il loro smontaggio sarà a cura della parte eseguita.

Per tali opere di ripristino dei luoghi si prevede una spesa di circa € 15.000,00.

e) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto per l'immobile individuato alla particella 528 sub.1 destinato a civile abitazione e per l'ufficio individuato alla particella 592 sub.1; sono allegati alla presente relazione di stima. La classe energetica degli immobili è "G".

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;

L'abitazione ha superficie lorda di circa mq 125,00, rifinita internamente con pavimentazione, le pareti verticali e i soffitti sono intonacati con strato di finitura (ad eccezione di un vano nel quale è presente il tetto in legno), le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, l'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico funzionante, ma non a norma. Internamente l'immobile abitabile, seppur con finiture semplici, si presenta in un buono stato di manutenzione. L'immobile è dotato di spazio esterno costituito da porzione della particella 591.

Il deposito per attività agricola ha superficie lorda di circa mq 55,00, internamente risulta non rifinito per pavimentazione si ha un massetto in cemento, pareti non intonacate e tetto in legno; è presente una saracinesca per infisso. Internamente il deposito è in un accettabile stato di manutenzione in rapporto all'uso.

Le facciate dell'immobile sono rifinite con tonachina, in accettabili condizioni di manutenzione; gli infissi sono tutti in alluminio internamente e con avvolgibile in plastica.

Il magazzino per attività agricola con annesso piccolo ufficio ha superficie lorda di circa mq 268,85 si compone anche di un piccolo archivio ed un bagno; con struttura in acciaio, tamponamenti in lamiera e copertura in lamiera coibentata. L'area esterna della particella 592 è pavimentata ed ha una superficie di circa mq 402,00. Attigua e continua al magazzino è presente una struttura in acciaio che, come sopra riportato, dovrà essere demolita. Area di pertinenza di questo immobile è porzione della particella 591.

Il terreno confinante, costituito dalla particella 591, si estende per una superficie catastale di mq 1.836,00, e come detto sopra risulta di fatto pertinenza dell'abitazione, del deposito e del magazzino; nel terreno è presente un basamento su cui poggiano delle celle frigorifere che verrà demolito.

Si riporta a seguire tabella per il calcolo della superficie commerciale:

Locale	Superf. coperta catastale	Superf. scoperta	Coeff. correttivo	Superf. commerciale equivalente	Cond. manutenz. e stato
Abitazione p.lla 528/1	125,00mq		1	125,00 mq	Buono

Deposito per attività agricola p.lla 528/2	55,00mq		0,70 (nota 1)	38,50 mq	Accettabile
Magazzino per attività agricola p.lla 592/1	268,85mq		1	268,85mq	Buone

TERRENO:

Particella	Superficie in mq				
591	1'836,00				

Nota 1: il coefficiente correttivo si è abbassato per lo stato dell'immobile che non risulta rifinito.

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;

Per la valutazione del bene il sottoscritto ha scelto la stima del più probabile valore di mercato. Per ottenere il valore dell'immobile si è proceduto a una stima sintetica comparativa, cioè fondata sui prezzi dei fabbricati simili, potendo assumere per la comparazione parametri tecnici facilmente rilevabili quali il numero dei vani, la superficie lorda, la superficie netta, la superficie commerciale in mq, e il volume vuoto per pieno in mc. In rapporto alla destinazione del fabbricato in oggetto, si sceglierà quello più significativo e per l'immobile da valutare si è scelto la superficie lorda. Nella stima si tiene conto anche dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Ciò premesso, si è proceduto attraverso indagini di mercato e consultazione di banche dati, condotte per la zona interessata, tramite confronto con altri beni immobili simili aventi cioè le medesime caratteristiche quali tipologiche, di destinazione d'uso, di livello, manutentive, di superficie commerciale, di pertinenze ed accessori, di ubicazione ecc.).

Per la stima si tiene conto delle aree di pertinenza che risultano porzioni della particella 591, non stimata quindi come unità a se stante; la logica di ripartizione delle due quote di pertinenza è quella di assegnare al fabbricato per civile abitazione e deposito, costituito dalla particella 528, tutta l'area circostante di circa mq 520,00, e la restante parte di area, con una superficie di circa mq 1300,00, al magazzino, costituito dalla particella 592.



Per la stima del deposito e del magazzino si è tenuto conto della possibilità del cambio di destinazione d'uso per immobili antecedenti al 1976 come previsto dalla normativa vigente al riguardo.

Il prezzo di mercato dell'immobile con le caratteristiche sopra riportate è di circa Euro/mq 500,00 per la civile abitazione e di circa Euro/mq 330,00 per i fabbricati per attività agricola.

Inoltre nella stima si è tenuto conto della presenza di un contratto di affitto.

LOTTO 2

Immobile	Superficie	Euro/mq	Prezzo Totale Euro
Abitazione	Sup. comm. equivalente: mq125,00	500,00	62.500,00+
Deposito per attività agricola	Sup. comm. equivalente: mq38,50	330,00	12.705,00+
Magazzino per attività agricola	Sup. comm. equivalente: mq268,85	330,00	88.720,50 =
Sommano:			163.925,50 -
Spese per sanatoria abusi e regolarizzazione catastale:			21.800,00 =
Totale:			142.125,50
Arrotondati a Euro 142.000,00			
(centoquarantaduemila/00) VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE			

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

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

La documentazione fotografica è allegata alla presente relazione di stima.

Allegati Lotto 2:

2.A - Documentazione fascicolo edilizio;

- 2.B - Documentazione catastale;
- 2.C1 - Documentazione fotografica abitazione e deposito;
- 2.C2 – Documentazione fotografica magazzino.



LOTTO 3

- 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.**

FOGLIO 135

Deposito per attività agricola, fabbricato diruto e terreni limitrofi, ubicati nel Comune di Chiaramonte Gulfi in C./da Cravara, identificati rispettivamente:

al N.C.E.U. al foglio 135:

- particella 781, sub.1, categoria D/10, rendita €52,00, Contrada Cravara snc, piano T; intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1000/1000;

al N.C.T. al foglio 135:

- particella 11, qualità fabb. diruto, superficie are 05 80, intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1000/1000;
- particella 381, qualità frutt. irrig., classe U, superficie ha 1 90 00, R.D. €279,06, R.A. €98,13, intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1;
- particella 383, qualità frutt. irrig., classe U, superficie ha 1 30 90, R.D. €192,67, R.A. €67,60; intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1;
- particella 384, qualità frutt. irrig., classe U, superficie ha 1 24 00, R.D. €182,52, R.A. €64,04; intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1000/1000;
- particella 505:
 - porzione AA, qualità semin. arbor., classe 3, superficie ha 1 03 50, R.D. €53,45, R.A. €18,71;
 - porzione AB, qualità uliveto, classe 3, superficie are 20 70, R.D. €6,41, R.A. €4,81;intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1000/1000;
- particella 514:
 - porzione AA, qualità frutt. irrig., classe U, superficie are 59 56, R.D. €87,67, R.A. €30,76;
 - porzione AB, qualità semin. arbor., classe 3, superficie are 05 04, R.D. €2,60, R.A. €0,91;intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà 1000/1000;
- particella 520:



- porzione AA, qualità semin. arbor., classe 3, superficie ha 1 62 30, R.D. €83,82, R.A. €29,34;
 - porzione AB, qualità uliveto, classe 3, superficie are 60 00, R.D. €18,59, R.A. €13,94;
- intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1000/1000.



FOGLIO 2

Terreni ubicati nel Comune di Chiamonte Gulfi in C./da Bellomo, identificati al N.C.T. rispettivamente al foglio 2:

- particella 185, qualità seminativo, classe 3, superficie are 21 60, R.D. €6,14, R.A. €1,90; intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1;
- particella 393, qualità frutt. irrig., classe U, superficie are 14 80, R.D. €21,78, R.A. €7,64, intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1;
- particella 344, qualità semin. irrig., classe 2, superficie are 10 00, R.D. €14,67, R.A. €5,16; intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1;
- particella 356, qualità semin. irrig., classe 2, superficie are 32 92, R.D. €48,29, R.A. €17,00; intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1;
- particella 350, qualità semin. irrig., classe 2, superficie are 09 28, R.D. €13,61, R.A. €4,79; intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1000/1000.

FOGLIO 6

Terreno ubicato nel Comune di Chiamonte Gulfi in C./da Dicchiara, identificato al N.C.T. al foglio 6:

- particella 317, qualità seminativo, classe 3, superficie are 10 97, R.D. €3,12, R.A. €0,96; intestato a XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1000/1000.

CONFINI

FOGLIO 135

La particella 781 confina con proprietà stessa ditta ed altri e proprietà XXXXXXXXXXXX, e si accede dalla particella 521 di proprietà della stessa ditta (parte esecutata – XXXXXXXXXXXX) e altri.

La particella 11 confina con proprietà stessa ditta ed altri e proprietà XXXXXXXXXXXX e si accede dalla particella 528 di proprietà della stessa ditta (parte esecutata – XXXXXXXXXXXX) e altri.

La particella 381 confina con proprietà di XXXXXXXXXXXX, con proprietà stessa ditta e con strada pubblica.

Le particelle 383 e 384, adiacenti tra loro, confinano con proprietà di XXXXXXXXXXXX, con proprietà stessa ditta, con proprietà XXXXXXXXXXXX e con strada pubblica.



La particella 505 confina con proprietà XXXXXXXXXXXX, con proprietà XXXXXXXXXXXX, con proprietà stessa ditta ed altri, con proprietà stessa ditta, con proprietà XXXXXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXXXXX, e si accede dalla vanella di proprietà della stessa ditta (parte eseguita – XXXXXXXXXXXX) e altri.

La particella 514 confina con proprietà XXXXXXXXXXXX e con proprietà XXXXXXXXXXXX, e si accede dalla vanella di proprietà della stessa ditta (parte eseguita – XXXXXXXXXXXX) e altri.

La particella 520 confina con stradella, proprietà XXXXXXXXXXXX e proprietà XXXXXXXXXXXX, e si accede dalla vanella di proprietà della stessa ditta (parte eseguita – XXXXXXXXXXXX) e altri.

FOGLIO 2

La particella 185 confina con proprietà XXXXXXXXXXXX, con proprietà XXXXXXXXXXXX, con proprietà XXXXXXXXXXXX, con proprietà XXXXXXXXXXXX, e si accede dalla stradella privata che parte dalla strada pubblica e attraversa i terreni di proprietà di altri.

La particella 393 confina con proprietà XXXXXXXXXXXX, con proprietà XXXXXXXXXXXX, stradella divisoria con proprietà stessa ditta e con proprietà XXXXXXXXXXXX.

Le adiacenti particelle 344, 350, 356, confinano con stradella divisoria con proprietà stessa ditta, con proprietà XXXXXXXXXXXX, con proprietà XXXXXXXXXXXX, e con solco di scolo dell'acqua che lo divide dalla proprietà XXXXXXXXXXXX.

FOGLIO 6

La particella del foglio 6 confina con la strada pubblica, con proprietà XXXXXXXXXXXX, con proprietà XXXXXXXXXXXX ed altri.

b) sommaria descrizione del bene

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

FOGLIO 135

Il deposito costruito in data antecedente il 01/09/1967 fa parte di un fabbricato e si sviluppa su un unico piano terreno, la struttura portante è in muratura, la copertura in legno a falda inclinata; esso è individuato catastalmente al Foglio 135 alla particella 781 sub.1, categoria D/10, ed ha superficie catastale di mq 52,00.

I terreni:

La p.lla 11 catastalmente fabbricato diruto, ha come confini degli alti muri ed ha una superficie catastale di 580 mq.

Per come appreso in sede di sopralluogo:

- la p.lla 505 è per $\frac{1}{4}$ circa coltivata a pescheto di anni 5-6 circa, la rimanente parte è incolta in quanto è stato estirpato il pescheto;
- la p.lla 381 è per circa $\frac{1}{2}$ coltivata a pescheto di anni 6-7 circa, la rimanente parte è incolta in quanto è stato estirpato il pescheto;
- le particelle 383 e 384 limitrofe sono per $\frac{1}{2}$ coltivate a pescheto, la rimanente parte è incolta in quanto è stato estirpato il pescheto;
- la p.lla 514 è tutta coltivata a pescheto di anni 10 circa;
- la p.lla 520 è tutta coltivata a pescheto di anni 8 circa, in tale particella è presente una vasca di raccolta delle acque di forma circolare con diametro pari a ml 10,00 circa e altezza pari a ml 3,00 circa; è inoltre presente un pozzo trivellato con pompa e casotto motore, ma si apprende che la quantità di acqua si è ridotta nel tempo e quindi non viene più utilizzato per l'irrigazione. Attualmente per l'irrigazione si utilizza altra fonte di acqua da pozzo che non interessa i beni pignorati, pertanto i terreni pignorati destinati alla vendita non avranno alcun approvvigionamento idrico (se non quello di questo pozzo che si è inteso non utilizzabile per l'irrigazione per la scarsa quantità d'acqua). Tutti i terreni del foglio 135 e del foglio 2 godono di impianto di tubazione interrato che parte dalla particella 520 per distribuire l'acqua a tutte le particelle coltivate e oggetto di pignoramento.

Complessivamente i terreni si estendono per una superficie catastale di mq 86.180,00.

FOGLIO 2

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Chiamonte Gulfi in Contrada Bellomo trattasi di terreni. La particella 393 risulta coltivata ad albicocco, mentre tutte le restanti particelle risultano coltivate a vigneto.

I terreni godono di impianto di tubazione interrato che parte dalla particella 520 del foglio 135 che distribuisce attualmente l'acqua a tutte le particelle coltivate e oggetto di pignoramento (con esclusione della particella 317 del foglio 6).

Complessivamente i terreni si estendono per una superficie catastale di mq 8.860,00.

FOGLIO 6

Il terreno (p.lla 317) è costituito da un piccolo appezzamento a se stante rispetto agli altri immobili del lotto; gode dell'affaccio sulla strada pubblica ed ha una superficie catastale di mq 1.097,00. Attualmente è incolto e dista circa 1 km dagli altri terreni più vicini appartenenti al lotto.

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;

FOGLIO 135 – 2 – 6

I terreni, catastalmente individuati al foglio 135 p.lle 381, 383, 384, 505, 514 e 520, al foglio 2 p.lle 185, 344, 350, 356 e 393, risultano occupati da terzi giusto contratto di affitto tra il signor XXXXXXXXXXXX e la Società XXXXXXXXXXXX P.I. XXXXXXXXXXXX (si allega documento del servizio telematico delle Agenzia delle Entrate), registrato all'Agenzia delle Entrate il 03/03/2016 (data antecedente al pignoramento) prot.n.000573-serie 3T avente termine il 02/03/2041 per la durata di venticinque anni. Oggetto di detto contratto, sono anche altri immobili, tra cui parte dei beni individuati nel precedente Lotto 2; il canone corrisposto per l'affitto è pari a €2.400,00 annui. Considerando che fanno parte altri immobili che non rientrano tra i beni pignorati, lo scrivente non può essere preciso nell'affermare la congruità del canone d'affitto, in ogni caso si ritiene, in linea generale, che il canone d'affitto sia basso rispetto alla consistenza dei beni pignorati considerando che sono oggetto di affitto anche fabbricati.

La parte esecutata riferisce che i conduttori del fondo, di cui al contratto d'affitto sopracitato, hanno sostenuto delle spese per intervento di manutenzione straordinaria, a causa di un temporale estivo

(bomba d'acqua), sulla particella 520 per un importo pari a €9.550,00 e forniscono documento attestante la compensazione del canone mensile con detta spesa. Alla data del 04/12/2017 restano da compensare €6.350,00. Si allega detto documento.

Gli immobili individuati catastalmente al foglio 135 p.lla 781 sub.1, p.lla 11 e foglio 6 p.lla 317 non risultano occupati da terzi.

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.

FOGLIO 135 – 2 – 6

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 marzo 2004 ai nn.5009/1695, per un importo di euro 110.000,00 (sorte capitale di euro 69.874,10) a favore della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;
- Costituzione di fondo patrimoniale, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 febbraio 2006 ai nn.4021/2137, a favore e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;
- Verbale di pignoramento di immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 10 settembre 2008 ai nn.18244/11526, a favore della XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX;
- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 4 agosto 2016 ai nn.11213/2029, per un importo di euro 265.000,00 (sorte capitale di euro 178.069,98) a favore della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX;
- Verbale di pignoramento di immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1° dicembre 2016 ai nn.16439/11138, a favore della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

- 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)

FOGLIO 135

Dal sopralluogo e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi dove non esiste fascicolo edilizio relativo al deposito individuato al foglio 135 p.lla 781 sub.1 si presuppone essere stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967.

Le particelle ricadono in zona E2 del PRG e per esse non grava vincolo da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa e non grava vincolo idrogeologico e forestale per come esaminato nel sito del SIF della Regione Sicilia.

Dal certificato di destinazione urbanistica la zona E2 del PRG ove ricadono le p.lle prevede la edificazione di manufatti per motivate esigenze ambientali con superficie non superiore al 5% della parte effettivamente coltivata e la parte abitativa non potrà superare la densità fondiaria di 0,03mc/mq.

Oltre a ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi, il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia dell'Entrate (Catasto) visure, estratti di mappa e planimetria catastale dei beni oggetto del pignoramento per accertare che lo stato dei luoghi corrispondesse con detti documenti. E dall'analisi della documentazione catastale si evince che la planimetria catastale del deposito (p.lla 781) è correttamente rappresentata.

FOGLIO 2

Dal certificato di destinazione urbanistica la zona E3 del PRG ove ricadono le p.lle prevede la edificazione di singoli insediamenti anche con destinazione prevalentemente residenziale, manufatti per motivate esigenze ambientali con superficie non superiore al 5% della parte effettivamente coltivata e la parte abitativa non potrà superare la densità di 0,03mc/mq, sono consentiti inoltre insediamenti e manufatti produttivi per l'agricoltura nonché quelli previsti dall'art.22 della L.R. 71/78.

Dal certificato di destinazione urbanistica la zona E4 del PRG ove ricade la p.lla in sintesi prevede la edificazione di singoli insediamenti anche con destinazione prevalentemente residenziale, manufatti funzionali alle colture nel limite massimo del 2% della parte effettivamente coltivata e la parte abitativa non potrà superare la densità di 0,03mc/mq, è vietata la realizzazione di insediamenti e manufatti produttivi per l'agricoltura previsti dall'art.22 della L.R. 71/78.

Il terreno in questione vanta di essere un piccolo lotto sulla strada e pur considerando che è possibile il trasferimento di cubature previsto dalla L.R. 16/16 successiva al D.A. del 17/10/1997, citato nel Certificato di Destinazione Urbanistica secondo cui non è consentito utilizzare parte della volumetria appartenente a lotti diversi e non contigui, il lotto in ogni caso non si presta alla edificazione a causa della sua limitata larghezza e della posizione di un fabbricato ubicato nel lotto limitrofo (di altra ditta) a pochissima distanza dal confine.

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

L'attestato di prestazione energetica non è stato redatto per il bene pignorato in quanto la destinazione agricola non ne prevede la redazione.

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;

FOGLIO 135

Il fabbricato si presenta, in rapporto all'utilizzo, in accettabili condizioni di manutenzione. L'immobile gode di ampia apertura con porta in ferro.

Per quanto riguarda i terreni è visibile che trattasi di immobili ben mantenuti e oggetto di coltivazioni da parte dei conduttori del fondo.

Si riporta a seguire tabella per il calcolo della superficie commerciale:

FABBRICATO:

Locale	Superf. coperta catastale	Superf. scoperta	Coeff. correttivo	Superf. commerciale equivalente	Cond. manutenz. e stato
Deposito p.lla 781 sub.1	52,00 mq		1	52,00 mq	Accettabile

TERRENI:

Particella	Superficie in mq	Superficie in tumoli
11	580	0,30
381	19.000	9,86
383	13.090	6,79
384	12.400	6,43
505	12.420	6,45
514	6.460	3,35
520	22.230	11,54
Totale	86.180	44,72

FOGLIO 2

I terreni è visibile che sono ben mantenuti e oggetto di coltivazioni da parte dei conduttori del fondo.

Si riporta a seguire tabella per il calcolo della superficie commerciale:

TERRENO:

Particella	Superficie in mq	Superficie in tumoli
------------	------------------	----------------------



185		2.160	1,12
344		1.000	0,52
350		928	0,48
356		3.292	1,71
393		1.480	0,77
	Totale	8.860	4,60



FOGLIO 6

Il terreno è attualmente incolto e dista circa 1 km dagli altri terreni più vicini appartenenti al lotto.

Particella		Superficie in mq	Superficie in tumoli
317		1'097,00	0,57

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;

Per la valutazione del bene il sottoscritto ha scelto la stima del più probabile valore di mercato.

Per ottenere il valore dell'immobile si è proceduto a una stima sintetica comparativa, cioè fondata sui prezzi dei fabbricati simili, potendo assumere per la comparazione parametri tecnici facilmente rilevabili quali il numero dei vani, la superficie lorda, la superficie netta, la superficie commerciale in mq, e il volume vuoto per pieno in mc. In rapporto alla destinazione del fabbricato in oggetto, si sceglierà quello più significativo e per l'immobile da valutare si è scelto la superficie lorda. Nella stima si tiene conto anche dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti.

Ciò premesso, si è proceduto attraverso indagini di mercato, condotte per la zona interessata, tramite confronto con altri beni immobili simili aventi cioè le medesime caratteristiche quali tipologiche, di destinazione d'uso, di livello, manutentive, di superficie commerciale, di pertinenze ed accessori, di ubicazione ecc.).

Nella zona per il terreno agricolo l'unità di misura utilizzata è il tumolo che è pari a 1927 mq.



Il prezzo di mercato stabilito tiene conto sia della possibilità del cambio di destinazione d'uso sia della funzione che svolge attualmente come deposito per i terreni coltivati limitrofi e vicini. Inoltre nella stima si è tenuto conto della presenza di un contratto di affitto.



FOGLIO 135

Il prezzo di mercato dell'immobile con le caratteristiche sopra riportate è di circa Euro/mq 350,00 per il deposito.

Considerando che trattasi di terreni coltivati e coltivabili ben mantenuti, considerato il tipo di coltivazione e quanto previsto dal PRG, si è proceduto ad una stima media pari a Euro/tumolo 4.500,00.

Immobile	Superficie	Euro/mq	Prezzo Totale Euro
Deposito	Sup. comm. equivalente: mq52,00	350,00	18.200,00 +
Immobile	Superficie	Euro/tumolo (o porzione di tumolo)	
Terreni	Sup. mq 86.180 = 44,72 tumoli	4.500,00	201.240,00 =
Totale:			219.440,00

FOGLIO 2

Considerando che trattasi di terreni coltivati e coltivabili ben mantenuti, considerato il tipo di coltivazione e quanto previsto dal PRG, si è proceduto ad una stima media pari a Euro/tumolo 6.000,00.

Immobile	Superficie	Euro/tumolo (o porzione di tumolo)	Prezzo Totale Euro
Terreni	Sup. mq8.860 = 4,60 tumoli	5.500,00	25.300,00 =
Totale:			25.300,00

FOGLIO 6



Trattasi di terreno attualmente incolto, considerata l'ubicazione e quanto previsto dal PRG e considerando che la superficie non raggiunge il tumolo si procede ad una stima a corpo e non a misura.

Immobile	Superficie	A corpo	Prezzo Totale Euro
Terreno	Sup. mq1.097 = 0,57 tumoli		5.000,00 =
Totale:			5.000,00

Il prezzo di mercato complessivo del Lotto 3 è di €249.740,00 (= €219.440,00 + €25.300,00 + €5.000), arrotondati a € **250.000,00** in lettere duecentocinquantamila/00.

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

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
La documentazione fotografica è allegata alla presente relazione di stima.

Allegati Lotto 3:

- 3.A1 - Documentazione catastale foglio 135;
- 3.A2 - Documentazione catastale foglio 2;
- 3.A3 - Documentazione catastale foglio 6;
- 3.B - Documentazione fotografica.

RIEPILOGO

LOTTO 1	€ 51.000,00
LOTTO 2	€142.000,00
LOTTO 3	€250.000,00
TOTALE IMPORTO	€443.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegati alla presente:

LOTTO 1:

1.A - Documentazione fascicolo edilizio;

1.B - Documentazione catastale;

1.C - Documentazione fotografica;

LOTTO 2:

2.A - Documentazione fascicolo edilizio;

2.B - Documentazione catastale;

2.C1 - Documentazione fotografica abitazione e deposito;

2.C2 - Documentazione fotografica magazzino;

LOTTO 3:

3.A1 - Documentazione catastale foglio 135;

3.A2 - Documentazione catastale foglio 2;

3.A3 - Documentazione catastale foglio 6;

3.B - Documentazione fotografica.

Tanto si doveva in fede del vero.

Modica 03/01/2018



IL CTU

Ing. Salvatore Assenza

