

Esecuzione Immobiliare

R.G. Es. 56/2015

CONTRO

G.E.

Dott. Fabrizio Cingolani

Perizia di stima

Tecnico incaricato: Arch. Massimo La Ferla

iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ragusa al N° 620

iscritto all'Albo dei Tecnici del Tribunale di Ragusa al N° 547

P.IVA 01340800885

Via A. De Gasperi, 10 97100 Ragusa

tel/fax 0932.641576 cell. 339.3542234

e-mail: massimo.laferla@gmail.com

pec: massimo.laferla@archiworldpec.it

1 PREMESSA

2 OPERAZIONI PERITALI

3 QUESITI

4 RISPOSTE AI QUESITI

4.1 Risposta al quesito a)

4.2 Risposta al quesito b)

4.3 Risposta al quesito c)

4.4 Risposta al quesito d)

4.5 Risposta al quesito e)

4.6 Risposta al quesito f)

4.7 Risposta al quesito g)

4.8 Risposta al quesito h)

4.9 Risposta al quesito i)

4.10 Risposta al quesito l)

4.11 Risposta al quesito m)

4.12 Risposta al quesito n)

4.13 Risposta al quesito o)

4.14 Risposta al quesito p)

4.15 Risposta al quesito q)

5 CONCLUSIONI

6 ALLEGATI

1. PREMESSA

Il Sottoscritto arch. Massimo La Ferla, libero professionista, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n°620 e a quello dei Periti presso il Tribunale di Ragusa al n°547, nominato in data 08.04.2016 presso il Tribunale di Ragusa Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n°56/2015 Reg. Gen. Esec., avendo esperito esaurienti indagini, ne espone in appresso le risultanze.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto dopo avere avvisato le parti, rispettivamente il sig. [REDACTED] tramite raccomandate A.R. e l'avv. [REDACTED], tramite Pec (**Allegato 1**), in data 29 Giugno 2016 si è recato sui luoghi oggetto della perizia, dove ha trovato ad attenderlo il sig. [REDACTED]

Il sottoscritto ha esperito il sopralluogo dapprima presso l'immobile sito presso il comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) c.da Morana s.n.c. con accesso dalla strada Prov. n.6 ed eseguito il rilievo con apposita strumentazione tecnica dei vari locali, redigendo il verbale di inizio operazioni peritali e proseguendo presso i terreni limitrofi al fabbricato, ubicati anch'essi in c.da Morana; dopodiché le operazioni peritali sono continuate giorno 11 Luglio 2016 come da verbale allegato (**Allegato 2**) presso gli altri immobili oggetto dell'esecuzione; contestualmente si è prodotta ampia documentazione fotografica (**Allegato 3**) di tutti i beni pignorati;

3. QUESITI

Con verbale di conferimento di incarico, venivano formulati al sottoscritto CTU i seguenti quesiti:

- a) *identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; accertare l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;*
- c) *precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- d) *accertare se il bene immobile risulta o meno accatastato, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;*
- e) *accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- f) *indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente;*

- g) *accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia di urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;*
- h) *accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- i) *evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.);*
- l) *determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato; nella determinazione del valore, l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- m) *indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;*
- n) *allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*
- o) *accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- p) *accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;*
- q) *curare la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dall'art. 6 D.lgs. 192/2005.*

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. Risposta al quesito a)

I beni pignorati sono identificati come segue:

Cespite n°1)

L'unità negoziale n°1 e' composta da un **fabbricato con annesso terreno di pertinenza (A)** censito al N.C.E.U. del comune di Chiaramonte Gulfi c.da Morana s.n.c. al **foglio 29, part.IIa 588** sub 1 categoria D/7 rendita euro 1.134,00 euro e da **due terreni (B e C)** censiti al N.C.T. del comune di Chiaramonte Gulfi c.da Morana al **foglio 29** uno identificato con la **part.IIa 587**, seminativo 4, di superficie 18 are e 26 ca e reddito dominicale euro 4,25 e agrario 0,85 e l'altro con la **part.IIa 589**, seminativo 4, di superficie 4 are e 48 ca e reddito dominicale euro 1,04 e agrario 0,21.

(vedi visure allegato 4)

N.B.: In merito alle part.IIe 587 e 589, sull'estratto di mappa allegato, sono rappresentati a loro interno due fabbricati, rispettivamente la part.IIa 479 e la part.IIa 480 (Allegato 5) che risultano essere indicati in visura come fabbricati rurali e quindi a servizio dei terreni stessi.

I confini del **fabbricato D/7 part.IIa 588** quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, sono appresso indicati:

a Nord con pat.IIa 613 intestata a [REDACTED] a Sud con part.IIa 376 intestata a [REDACTED] a Est con part.IIa 589 e a Ovest con part.IIa 587.

I confini del **terreno part.IIa 589** quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, sono appresso indicati:

a Nord con part.IIa 613 intestata a [REDACTED] a Sud con part.IIa 376 intestata a [REDACTED] a Ovest con part.IIa 588 e ad Est con part.IIa 317 intestata a [REDACTED]

I confini del **terreno part.IIa 587** quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, sono appresso indicati:

a Nord con part.IIa 612 intestata a [REDACTED] a Sud con part.IIa 376 intestata a [REDACTED] a Ovest con strada provincia n°6 a Est con part.IIa 588. (vedi estratto di mappa allegato 6)

Cespite n°2)

L'unità negoziale n°2 e' composta da un **fabbricato con corte di pertinenza (A)** censito al N.C.E.U. del comune di Chiramonte Gulfi c.da Morana s.n.c. al **foglio 55, part.IIa 400** sub 1 categoria A/4 classe 1 consistenza 7,5 vani superficie catastale mq.159 rendita euro 282,76; e **due terreni (B e C)** censiti al N.C.T. del comune di Chiaramonte Gulfi c.da Morana al **foglio 55** uno identificato con la **part.IIa 399** con

annesso pozzo di pertinenza, semin irrig 3 di superficie 30 are e 71 ca reddito dominicale 25,22 e agrario 10,31 euro, e l'altro con la **part.Ila 401** semin irrig 3 di superficie 32 are e 71 ca reddito dominicale 26,86 euro e agrario 10,98.;

(vedi visure allegato 4)

I confini del **fabbricato A/4 part.Ila 400** quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, sono appresso indicati:

a Nord con part.Ila 19 a Sud, Est ed Ovest con part.Ile 399 e 401;

I confini del **terreno part.Ila 401** quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, sono appresso indicati:

a Nord con part.Ila 19 a Ovest con part.Ila 400 e 399 a Sud con torrente a est con part.Ila 416;

I confini del **terreno part.Ila 399** quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, sono appresso indicati:

a Nord con part.Ila 19 a Est con part.Ila 400 e 401 a Ovest con part.Ila 16 a Sud con torrente. (vedi estratto di mappa allegato 6)

Cespite n°3)

L'unità negoziale n°3 e' composta da **tre terreni (A B C)** censiti al N.C.T. del Comune di Chiaramonte Gulfi c.da Paraspola al **foglio 23**:

il primo identificato alla **part.Ila 235**, porzione AA uliveto 3 di superficie 21 are e 28 ca reddito dominicale 6,59 e agrario 4,95 euro, porzione AB vigneto 3 di superficie 7 are e 82 ca reddito dominicale 4,24 e agrario 2,83

(vedi visure allegato 4)

I confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, sono appresso indicati:

a Nord con part.Ila 277 a Sud con part.Ila 34-442-441 a Est con part.Ila 299 e ad Ovest con part.Ila 5;

il secondo identificato alla **part.Ila 239**, porzione AA uliveto 3 di superficie 8 are reddito dominicale 2,48 e agrario 1,86, porzione AB vigneto 4 di superficie 10 are reddito dominicale 2,84 e agrario 3,10,

I confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, sono appresso indicati:

a Nord con part.Ila 278 a Sud con part.Ila 439 a Est con part.Ile 18 e 240 a Ovest con part.Ila 235;

il terzo identificato alla **part.Ila 240**, seminativo 5 di superficie 29 are e 30 ca di reddito dominicale 3,78 e agrario 0,76 euro.

I confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, sono appresso indicati:

a Nord con part.Ila 18 a Sud con part.Ile 17 e 23 a Est con part.Ila 239 a Ovest con part.Ila 20. (vedi estratto di mappa allegato 6)

4.2. Risposta al quesito b)

I beni identificati al punto 4.1 risultano essere così intestati:

Cespite 1)

-a) Il fabbricato identificato con la part.Ila 588 e' di proprietà del debitore [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) per 1/1, il bene non risulta in comproprietà con altri soggetti;

la part.Ila e' stata costituita il 14/02/2007 con protocollo n. RG0021674, tutto ciò come risulta dalla visura storica allegata. (Allegato 7)

-b c) I terreni identificati con le part.Ile 587 e 589 sono di proprietà del debitore [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) per 1/1, il bene non risulta in comproprietà con altri soggetti;

sono stati ereditati entrambi dal sig. Di Stefano con voltura del 13/09/2005 n. di rep. 90789, presso il Notaio M. Zichichi in Ragusa, dal sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED] a loro volta pervenuti tramite voltura dal Notaio M. Ottaviano di Ragusa il 06/11/2003, tutto ciò come risulta dalla visura storica allegata.

(Allegato 7)

Cespite 2)

-a) Il fabbricato identificato con la part.Ila 400 e' di proprietà del debitore [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) per 1/4, il bene risulta in comproprietà con [REDACTED] ([REDACTED] proprietario per 2/4 e [REDACTED] ([REDACTED] proprietaria per 1/4 ;

La particella e' stata costituita il 24/01/2012 prot.Ilo Rg0013852 per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.818.1/2012), ed e' passata da categoria catastale C/2 a A/4; intestata precedentemente anche a [REDACTED] come da visura storica allegata. (Allegato 7)

-b c) I terreni identificati con le part.Ile 399 e 401 sono di proprietà del debitore [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) per 3/12, il bene risulta in comproprietà con [REDACTED] ([REDACTED] proprietario per 6/12 e [REDACTED] ([REDACTED] proprietaria per 3/12 ;

Le due particelle sono state generate da una pratica di frazionamento del 31/01/2001 prot.Ilo 12272, che ha soppresso la part.Ila 22. Come si evince dalla visura storica allegata. (Allegato 7)

Cespite 3)

- a b c) I terreni identificati con le part.Ile 235 - 239- 240 sono di proprietà del sig. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per 1/2, il bene risulta in comproprietà con [REDACTED]

Le tre particelle sono state ereditate con voltura del 20/04/1994 rep. N°66943 presso il Notaio Ottaviano Michele a Ragusa., Come si evince dalla visura storica allegata. (Allegato 7)

4.3. Risposta al quesito c)

Si è proceduto ad un completo accertamento dei beni avendo avuto la possibilità di reperire tutta la documentazione necessaria.

4.4. Risposta al quesito d)

Il beni immobili risultano accatastati come segue:

Cespite 1)

- **a)** Catasto Edilizio Urbano del comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) codice C612 c.da Morana foglio 29 part.IIa 588 sub 1 cat. D/7 indirizzo c.da Morana s.n.c. piano T
- **b)** Catasto Terreni del comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) codice 612A c.da Morana foglio 29 part.IIa 587 qualità: seminativo classe 4 sup. 18 are 27 ca
- **c)** Catasto Terreni del comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) codice 612A c.da Morana foglio 29 part.IIa 589 qualità: seminativo classe 4 sup. 04 are 48 ca

Cespite 2)

- **a)** Catasto Edilizio Urbano del comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) codice C612 c.da Morana foglio 55 part.IIa 400 sub 1 cat. A/4 indirizzo c.da Morana s.n.c. piano T
- **b)** Catasto Terreni del comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) codice 612A c.da Morana foglio 55 part.IIa 399 qualità: semin. Irrig. classe 3 sup. 30 are 71 ca
- **c)** Catasto Terreni del comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) codice 612A c.da Morana foglio 55 part.IIa 401 qualità: semin. Irrig. classe 3 sup. 32 are 71 ca

Cespite 3)

- **a)** Catasto Terreni del comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) codice 612A foglio 23 part.IIa 235 qualità: uliveto classe 3 sup. 21 are 28 ca qualità vigneto classe 3 sup. 07 are 82 ca
- **b)** Catasto Terreni del comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) codice 612A foglio 23 part.IIa 239 qualità: uliveto classe 3 sup. 08 are 00 ca qualità vigneto classe 4 sup. 10 are 00 ca
- **c)** Catasto Terreni del comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) codice 612A foglio 23 part.IIa 240 qualità: seminativo classe 5 sup. 29 are 30 ca

4.5. Risposta al quesito e)

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli vengono indicate nell' **Allegato 8**.

Per quanto concerne le elencate formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare, i relativi costi potranno essere determinati successivamente al decreto di trasferimento in funzione del valore di vendita dei beni.

4.6. Risposta al quesito f)

Il sottoscritto CTU dopo avere acquisito il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi) (**Allegato 9**) certifica che le particelle 587-589 del foglio 29 e la particelle 235-239-240 del foglio 23 ricadono in zona "E2" (*zona destinata in prevalenza a colture specializzate e/o intensive individuata nella zona pianeggiante con caratteristiche di particolare interesse produttivo, anche in relazione all'ampia estensione delle colture prevalenti ed delle proprietà*) del Prg, mentre le particelle 399-401 del foglio 55 ricadono in zona "E5" (*zone agricole di interesse archeologico diffuso porzioni delle quali si possono attrezzare per essere dei veri e propri parchi archeologici con potenzialità di tipo turistico*) del Prg con tutti i vincoli previsti dal Prg approvato nonché da quelli derivanti da norme e regolamenti in vigore.

4.7. Risposta al quesito g)

Cespite 1)

a) L'immobile ubicato in c.da Morana s.n.c. nel comune di Chiaramonte Gulfi, registrato al NCEU al foglio 29 part.IIIa 588 sub1,cat D/7 adibito a officina meccanica di mezzi agricoli e' stato edificato con regolare concessione edilizia n°3014 del 1994 rilasciata in data 08.08.1994 dall'ufficio tecnico del comune di Chiaramonte Gulfi (Rg).(**Allegato 10**). Occorre comunque precisare che la concessione e' stata rilasciata per la costruzione di un magazzino per deposito attrezzi agricoli; quindi nel rispetto delle norme urbanistiche del comune di Chiaramonte Gulfi e in ottemperanza al decreto legge 81/08, l'immobile risulta essere privo degli specifici requisiti che lo rendono idoneo all'attività svolta e accertata in sede di sopralluogo.

N.B: Bisognerebbe quindi provvedere ad un cambio di destinazione d'uso attraverso la presentazione all'Ufficio Tecnico del comune di Chiaramonte Gulfi di una pratica edilizia di SCIA o DIA.

I costi della pratica posso essere quantificati in circa 2.500 euro + Iva e accessori
Catastalmente l'edificio, come detto prima, risulta essere di categoria D/7(*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*)

N.B.:L'immobile risulta essere anche privo di certificato di agibilità.

Come fare per avere il rilascio del certificato di agibilità:

- Istanza in bollo;
- Perizia giurata (sulla conformità prg., norme igienico-sanitarie e altre norme);
- Inizio e fine lavori;
- Collaudo statico o certificato di idoneità statica/sismica;
- Dichiarazione di conformità o certif. di collaudo imp. install. (L. 46/90 art. 1)

- Numero civico;
- Certificato art. 28 L. 64/74;
- Autorizzazione allaccio reti idrica e fognaria;
- Modello smaltimento rifiuti solidi urbani;
- Autorizzazione allo scarico;
- Accertamento dei dovuti requisiti igienico sanitari;

Costi per rilascio certificato di agibilità:

- Costo medio professionista incaricato: 400,00 euro;
- Diritti di segreteria per attività produttive: 150,00 euro;
- 2 marca da bollo da Euro 16,00 euro per la domanda di certificazione di agibilità e una per il ritiro.

TOTALE: 582,00 euro + Iva e accessori

N.B.: A servizio del capannone vi e' anche una struttura in muratura adibita a deposito, priva in infissi esterni, che risulta da una prima analisi priva di autorizzazioni edilizie. e non accatastata. **(vedi documentazione fotografica allegata)**

Ai fini della regolarizzazione urbanistica, delle autorizzazioni del Genio Civile e dell'accatastamento, occorrono le seguenti spese:

- DIA Comune di Chiaramonte Gulfi: 2.500 euro
- Relazione e indagine geologiche: 2.200 euro
- Pratica Genio Civile: 1.800 euro
- Accatastamento tramite procedura PREGEO E DOCFA: 2.500 euro
- Spese Amministrative varie: 500 euro

TOTALE: 9.500 euro +Iva e accessori.

Cespite 2)

a) L'immobile ubicato in c.da Morana s.n.c. nel comune di Chiaramonte Gulfi, registrato al N.C.E.U. al foglio 55 part.IIIa 400 sub1 e' adibito a residenza stagionale a servizio dei terreni agricoli confinanti; l'immobile sembra dalle connotazioni strutturali essere stato costruito in epoca anteriore al 1967, quindi e' sprovvisto legittimamente di alcun titolo abilitativo.

Nella visura storica allegata si evince che in data 24/01/2012 n°818/2 sono stati fatti dei lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che hanno riguardato la diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato stesso; lavori comunque non ben chiariti, visto che il sottoscritto dopo accurate ricerche presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Chiaramonte Gulfi non ha trovato nessun riferimento a tali lavori.

N.B.: A servizio del fabbricato vi e' un pozzo che risulta essere privo di autorizzazione edilizia.

(vedi documentazione fotografica allegata)

Per regolarizzare il pozzo bisognerà chiedere l'autorizzazione al comune di Chiaramonte Gulfi;

Spese da sostenere:

- Pratica da presentare al Comune di Chiaramonte Gulfi: 1.500 euro
- Spese Amministrative varie: 500 euro

TOTALE: 2.000 euro +Iva e accessori.

4.8. Risposta al quesito h)

Cespite 1)

- a) Il fabbricato ubicato in c.da Morana nel comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) indicato al catasto con la categoria D/7 al momento del sopralluogo è sede di una officina meccanica per mezzi agricoli. Il titolare dell'attività e' il sig. [REDACTED] (debitore) Da quanto emerso in sede di sopralluogo e da quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] l'attività è a conduzione familiare, visto che oltre al sig. [REDACTED] l'officina e' anche gestita dal cugino dell'esecutato sig. [REDACTED], anch'esso esecutato.

I locali al momento del sopralluogo non risultano affittati o locati.

- b) Il terreno ubicato in c.da Morana indicato al catasto con la part.Illa 587 e' a servizio della particella 479 che risulta essere un fabbricato rurale

(come visura allegata)

- c) Il terreno ubicato in c.da Morana indicato al catasto con la part.Illa 589 e' a servizio della part.Illa 480 che risulta essere un fabbricato rurale.

(come visura allegata)

Cespite 2)

- a) Il fabbricato ubicato in c.da Morana snc nel comune di Chiaramonte Gulfi (Rg) indicato al catasto con la categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) al momento del sopralluogo era adibito a residenza di tipo stagionale a servizio dei terreni limitrofi, da parte del sig. [REDACTED], cointestatario dell'immobile.

L'immobile non risulta essere affittato o locato.

- b) Il terreno ubicato in c.da Morana indicato al catasto con la part.Illa 399 e' a servizio dell'abitazione, risulta essere coltivato a primizie, all'interno della particella vi e' un pozzo, privo di autorizzazioni.

- c) Il terreno ubicato in c.da Morana indicato al catasto con la part.Illa 401 e' a servizio dell'abitazione.

a) b) c) i terreni ubicati in c.da Paraspola nel comune di Chiaramonte Gulfi sono liberi e coltivati con alberi di olivo, vitigni e mandorleto;

4.9. Risposta al quesito i)

Di seguito sono evidenziati gli elementi utili per le operazioni di vendita:

Cespite 1)

a) Il capannone oggetto della perizia si trova nel territorio comunale di Chiaramonte Gulfi in c.da Morana e vi si accede percorrendo la strada provinciale n.6. (Foto 1). L'immobile è composto da un corpo principale di forma rettangolare con una superficie di circa 370 mq. e con una altezza interna di circa 6.00 ml (Foto 2). Attiguo a questo vi è un altro corpo utilizzato come officina meccanica, (Foto 3) di circa 110 mq con un'altezza interna di circa 4.00 ml e accesso autonomo dall'esterno (Foto 4).

La struttura portante del corpo principale e' mista, i pilastri e travi in cemento armato e la copertura con travi in c.a. precompresso con pannelli di copertura in eternit. Il locale e' provvisto di ampie aperture per l'accesso dei mezzi agricoli di cui l'officina meccanica si occupa, con saracinesche scorrevoli in ferro e di finestre a nastro (Foto 5).

La pavimentazione e' in battuto di cemento del tipo industriale. (Foto 6)

Il capannone e' utilizzato come officina meccanica per mezzi agricoli. (Foto 7)

All'interno del capannone, nell'angolo SUD-OVEST, vi e' un corpo uffici e servizi.

La pavimentazione e' con mattoni di media qualità le pareti sono intonacate e tinteggiate. (Foto 8)

Il capannone e' provvisto di impianto di illuminazione successivo alla legge 46/90.

Si fa presente, inoltre, che considerato il periodo di costruzione, anno 1994, e lo stato di conservazione delle strutture nel suo complesso l'immobile risulta in uno stato mediocre di conservazione. (Foto 9)

E' da sottolineare la copertura in fibrocemento del tipo eternit, materiale riconosciuto cancerogeno, quindi pericoloso per la salute dei lavoratori. (Foto 10)

La stradella di accesso e il piazzale esterno sono in battuto di terra. (Foto 11)

Il corpo secondario, attiguo, e' stato edificato sicuramente più recentemente del corpo principale; La struttura portante e' in c.a., mentre la copertura e' composta da travi intelaiate in ferro con pannelli tipo isopak. (Foto 12 e 13)

Vi si accede da un portone in ferro scorrevole, la pavimentazione e' in cemento tipo industriale di ottima qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura anti-macchia. L'impianto elettrico risulta essere adeguato alla 46/90.

La struttura nel suo complesso risulta in uno stato buono di conservazione.

- b)** Il terreno si trova nel territorio comunale di Chiaramonte Gulfi in c.da Morana e vi si accede percorrendo la strada provinciale n.6;

E' a servizio di un fabbricato rurale ed e' ad uso agricolo; utilizzato in parte come spazio di manovra e parcheggio del fabbricato stesso. (Foto 14 e 15).

Il terreno e' pressoché pianeggiante ed ha una superficie di circa 1.800 mq.

- c)** Il terreno si trova nel territorio comunale di Chiaramonte Gulfi in c.da Morana e vi si accede percorrendo la strada provinciale n.6;

Il terreno, che e' ad uso agricolo, allo stato attuale e' in uno stato di totale abbandono, all'interno vi e' un fabbricato che risulta accatastato come fabbricato rurale. (Foto 16 e 17)

Il terreno e' leggermente in pendenza ed ha una superficie di circa 450 mq.

(vedi aerofotogrammetria Allegato 11).

Cespite 2)

- a)** L'abitazione si trova nel territorio comunale di Chiaramonte Gulfi in c.da Morana s.n.c.; vi si arriva percorrendo la strada prov. n.6, subito dopo essere usciti dal centro abitato si svolta a destra e si percorre una strada senza sbocco fino ad arrivare al sito. (Foto 18)

L'immobile e' composto da un corpo di fabbrica a forma di T ; composto da un ingresso, soggiorno, cucina con annesso WC e due camere da letto. (Foto 19-20-21-22-23-24-25)

L'immobile e' stato sicuramente edificato in data antecedente il 1967; la struttura e' a muratura portante, la copertura e' a falda in parte del tipo tradizionale con canne e gesso e in parte con tavolato e travi in legno, sormontate da tegole del tipo a coppo siciliano. (Foto 26-27-28)

La pavimentazione interna e' in mattoni in gres di media qualità e in graniglia di marmo; Il bagno e' fornito di doccia ed e' rivestito con piastrelle di media qualità;

I muri interni sono intonacati e tinteggiati, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio;

Complessivamente l'abitazione e' circa 140 mq. ed ha una altezza interna media di circa 3,20 ml.

All'esterno il fabbricato e' intonacato ed è privo di tinteggiatura.

L'abitazione e' provvista di impianto elettrico antecedente alla normativa vigente, quindi suscettibile di adeguamento, di impianto di riscaldamento con stufe a legna. (Foto 29)

Annesso al fabbricato vi e' una struttura che serve da garage, edificato sicuramente posteriormente (Foto 30). A servizio della casa vi e' un pozzo artesiano (Foto 31)

b) Il terreno che si trova nel territorio comunale di Chiaramonte Gulfi in c.da Morana e' a destinazione agricola ed ha una superficie di circa 3.000 mq.. Allo stato attuale e' coltivato a primizie di stagione. (Foto 32 e 33)

c) Il terreno che si trova nel territorio comunale di Chiaramonte Gulfi in c.da Morana e' a destinazione agricola ed ha una superficie di circa 3.300 mq.. Allo stato attuale e' coltivato con alberi di ulivo, mandorle, alberi da frutta. (Foto 34-35)

(vedi aerofotogrammetria Allegato 11).

Cespite 3)

a-b-c) I terreni sono ubicati nel comune di Chiaramonte Gulfi in c.da Paraspola, vi si accede percorrendo la strada prov. n.93.

I terreni sono a destinazione agricola ed hanno complessivamente una superficie di circa 7600 mq.

I terreni sono coltivati ad alberi di ulivo, mandorle, vitigni.(Foto 36-37-38-39-40-41)

(vedi aerofotogrammetria Allegato 11).

4.10. Risposta al quesito I)

Per i fabbricati si è proceduto ad una stima basata sul probabile valore di mercato, cioè assegnando valori unitari alla superficie lorda

Questi valori sono ricavati sulla base dei prezzi correnti riscontrati in recenti trattative immobiliari considerando l'ubicazione, la consistenza, le caratteristiche costruttive e peculiari, l'anno di costruzione, la posizione orografica, le aree ed le pertinenze del fabbricato.

FABBRICATI:

Cespite 1)

a)

In riferimento al collocamento sul mercato, l'immobile presenta una buona commerciabilità. Si tratta di un fabbricato che potrebbe interessare una fascia di mercato alquanto estesa e quindi facilmente vendibile.

Sono stati oggetto di indagine i prezzi di scambio degli immobili, i livelli di canone di locazione e tutte le altre informazioni ritenute necessarie per la predisposizione del rapporto di perizia.

Si è determinato il valore cauzionale applicando il metodo di stima per confronto, essendo un immobile a destinazione industriale/produttivo ed essendo stato possibile reperire un campione alquanto attendibile di beni omogenei oggetto di recenti contrattazioni di compravendita.

Valutazione:

Valutata la consistenza dell'immobile pari a 370 mq, applicando il parametro unitario ritenuto più equo in riferimento alle più recenti contrattazioni di mercato nella zona pari a euro/mq 450,00 ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è pari a:

- **euro/mq 450x370 mq= euro 166.500**

In analogia ai prezzi di affitto della zona, è possibile ricavare dall'immobile in questione euro. 5.400 l'anno da cui detrarre il 20% per spese generiche. Assumendo come saggio di capitalizzazione $R=0.03$, avremo come valore:

Valore = (Reddito - Spese)/R.

- **Valore = $(5.400 - 1.080)/0,03 = \text{euro } 144.000$**

In analogia ai prezzi di mercato correnti per i fabbricati simili a quello oggetto di stima, considerata l'incidenza del costo del suolo edificabile, applico il valore di euro. 110 mc/vuoto per pieno;

essendo l'altezza interna pari a 6,00ml, avremo:

- **Valore = $\text{mc.}(370\text{mq} \times 6,00\text{h}) \times \text{euro/mc. } 110 = \text{euro } 244.200$**

Mediando in relazione i tre valori, avremo come più probabile valore dell'immobile:

euro $(166.500 + 144.000 + 244.200)/3 = \text{euro } 184.900,00$

approssimato a 185.000,00 euro

Cespite 2)

a)

In riferimento al collocamento sul mercato, l'immobile presenta una discreta commerciabilità. Si tratta di un fabbricato che potrebbe interessare una fascia di mercato estesa e quindi agevolmente vendibile.

Sono stati oggetto di indagine i prezzi di scambio degli immobili, i livelli di canone di locazione e tutte le altre informazioni ritenute necessarie per la predisposizione del rapporto di perizia.

Si è determinato il valore cauzionale applicando il metodo di stima per confronto, essendo un immobile a destinazione industriale/produttivo ed essendo stato possibile reperire un campione alquanto attendibile di beni omogenei oggetto di recenti contrattazioni di compravendita.

Valutazione:

Valutata la consistenza dell'immobile pari a 140 mq, applicando il parametro unitario ritenuto più equo in riferimento alle più recenti contrattazioni di mercato

nella zona pari a euro/mq 450,00 ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è pari a:

- **euro/mq 450x140 mq= euro 63.000**

In analogia ai prezzi di affitto della zona, è possibile ricavare dall'immobile in questione euro. 6.000 l'anno da cui detrarre il 20% per spese generiche. Assumendo come saggio di capitalizzazione $R=0.03$, avremo come valore:

Valore = (Reddito - Spese)/R.

- **Valore = $(6.000 - 1.200)/0,03$ = euro. 160.000**

In analogia ai prezzi di mercato correnti per i fabbricati simili a quello oggetto di stima, considerata l'incidenza del costo del suolo edificabile, applico il valore di euro. 250 mc/vuoto per pieno;

essendo l'altezza interna pari a 6,00ml, avremo:

- **Valore = mc.(140mqx3.20h) x euro/mc. 250= euro 112.000**

Mediando in relazione i tre valori, avremo come più probabile valore dell'immobile:

euro $(63.000 + 160.000 + 112.000)/3$ = euro 111.666

approssimato a 110.000,00 euro

Per i terreni agricoli, per la determinazione del valore al m2, può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2015, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Ragusa.

TERRENI:

	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA/QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE Ha	QUOTAZIONE Eur/Ha	VALORE Eur
CESPITE 1							
	29	587	seminativo	4	0,1827	8. 786	1605,20
	29	589	seminativo	4	0,0448	8. 786	393,61
						TOTALE EUR	1.998,81
CESPITE 2							
	55	399	semin-irrig	3	0,3071	20. 210	6206,49
	55	401	semin-irrig	3	0,3271	20. 210	6610,69
						TOTALE EUR	12.817,18
CESPITE 3							
	23	235	uliveto	3	0,2128	17.743	3775,71
			vigneto	3	0,0782	29.420	2300,64
	23	239	uliveto	3	0,0800	17.743	1419,44
			vigneto	4	0,1000	29.420	2942,00
	23	240	seminativo	5	0,2930	8.786	2574,29
						TOTALE EUR	13.012,08

Si può quindi riepilogando affermare che:

Unità negoziale n.1)

Valore complessivo immobili cespite 1: 187.000,00 euro

Unità negoziale n.2)

Valore complessivo immobili cespite 2: 122,800,00 euro

Unità negoziale n.3)

Valore complessivo immobili cespite 3: 13.000,00 euro

TOTALE COMPLESSIVO PIGNORAMENTO: 322.800,00 euro

4.11. Risposta al quesito m)

Per quanto concerne le operazioni di vendita, in relazione alla tipologia, alla destinazione d'uso ed alle caratteristiche distributive del bene, si osserva che risulta consigliabile procedere alla vendita in **TRE LOTTI**, divisi secondo la metodologia usata nella perizia.

LOTTO 1 corrispondente alla unità negoziale n°1 (composta da un fabbricato D/7 e due terreni)

LOTTO 2 corrispondente alla unità negoziale n°2 (composta da un fabbricato A/4 e due terreni)

LOTTO 3 corrispondente alla unità negoziale n°3 (composta da tre terreni)

4.12. Risposta al quesito n)

E' stata allegata ampia, idonea e analitica documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati. (**Vedi documentazione fotografica allegata**)

La planimetria catastale dei fabbricati e' l'allegato 12

4.13. Risposta al quesito o)

Le unità immobiliari, sottoposte a pignoramento, risultano così divise:

Cespite 1)

a-b-c) quota per intero del debitore

Cespite 2)

a) 1/4 quota debitore

Poiché si tratta di una abitazione risulta sconveniente dividerla in tre quote, dato che le spese di adattamento sarebbero eccessive;

b – c) 3/12 quota debitore

Dato che si tratta di terreni si può procedere ad un frazionamento dividendo in modo agevole le quote spettanti al debitore da quelle degli altri intestatari.

Cespiti 3)

a-b-c) 1/2 quota debitore

Poiché si tratta di terreni risulta agevole procedere con un frazionamento dividendo la quota spettante al debitore da quella dell'altro intestarlo.

4.14. Risposta al quesito p)

Dato che il bene risulta intestato al debitore e quindi a persona fisica, la vendita NON è soggetta ad IVA.

4.15. Risposta al quesito q)

L'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) dei fabbricati fa riferimento all'Allegato 13

5. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la seguente relazione.

Ragusa 22 Dicembre 2016

CTU arch. Massimo La Ferla

6. ALLEGATI

- 1 RACCOMANDATE COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- 2 VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4 VISURA CATASTALE
- 5 VISURE CATASTALI ALTRI IMMOBILI
- 6 ESTRATTO DI MAPPA
- 7 VISURE STORICHE
- 8 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI
- 9 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 10 CONCESSIONE EDILIZIA IMMOBILE
- 11 AEROFOTOGRAMMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI
- 12 PLANIMETRIA CASTALE
- 13 APE