

Perizia di Stima

Procedimento di esecuzione immobiliare n.21/2016



Promosso da



Creditore Procedente: **UniCredit S.p.a.** e per essa la **doBank S.p.a.**

Contro

Soggetto esecutato: "A"

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Filippo Marasà



Sezione Esecuzioni Immobiliari

del Tribunale Civile e Penale di Sciacca

Ribera, 05 giugno 2017

C.T.U.:

arch. Francesco Abisso



arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it**INDICE**

1. INCARICO	pag. 3
2. PREMESSA	pag. 8
3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO	pag. 8
4. RICERCHE	pag. 8
5. PROVENIENZE E FORMALITA'	pag. 9
6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA	pag. 10
7. RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO	pag. 10
8. RIEPILOGO	pag. 15
9. ALLEGATI	pag. 18
A. Relazione di stima – Lotto A;	
B. Relazione di stima – Lotto B;	
C. Relazione di stima – Lotto C;	
D. Corrispondenza sigle con riferimenti;	
E. Verbale di sopralluogo con allegati;	
F. Contratti locazione commerciale;	
G. Visure ipotecarie;	
H. Certificazione notarile del Notaio Daniela Corsaro;	
I. Ricevuta e Ritorno raccomandate A/R e Pec (inizio operazioni peritali);	
J. Ricevuta raccomandate A/R (avviso di deposito alle parti);	
K. Parcella;	
L. CD.	

Es. Imm. n.21/2016

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pag. 2



arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. Filippo Marasà – Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Sciacca.



Procedimento iscritto al n.21/2016 del R.G. delle Esecuzioni Immobiliari:

- **parte attrice:** “UniCredit S.p.a.” e per essa quale mandataria “doBank S.p.a.”, rappresentata e difesa dall’Avv. Maria Antonia Fauci con studio in Sciacca, via Emilio Ravasio n.20,

**contro**

- **parte convenuta:** “A”.

1. INCARICO

Il sottoscritto architetto Francesco Abisso, iscritto all’Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n.1311, è stato nominato giorno 16 febbraio 2017 quale Consulente Tecnico d’Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n.21/2016, “UniCredit S.p.a.” e per essa quale mandataria “doBank S.p.a.” **contro** “A”, al fine di valutare i beni immobili esecutati.

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

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

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

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l’opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso

Es. Imm. n.21/2016



arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

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

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

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

Es. Imm. n.21/2016

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

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

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

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

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

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

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

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Es. Imm. n.21/2016

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (deducendoli dal valore di stima);

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

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

4) Provveda inoltre l'esperto:

- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);
- b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;
- c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

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

Es. Imm. n.21/2016

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

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

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

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

8) *l'esperto provveda, entro 30 il 25-07-2017, a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;*

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Es. Imm. n.21/2016

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

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

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

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

2. **PREMESSA**

La "UniCredit S.p.a." e per essa quale mandataria la "doBank S.p.a.", ha proceduto all'atto di pignoramento immobiliare, emesso dal Tribunale di Sciacca il 28-01-2016 e trascritto il 16-02-2016, Rep. n.37/2016, R.G.2309 - R.P.2009, relativamente ai seguenti beni immobili siti nel Comune di Ribera, facenti parte di un unico complesso immobiliare, di proprietà, per una quota di 1000/1000, del sig. "A":

1. garage, sito al piano terra di via Trieste n.2, avente una sup. catastale di 16,00 mq, registrato al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 11, categoria C/6, classe 1;
2. magazzino, sito al piano interrato di via Trieste snc e aventi una sup. catastale di 253,00 mq, registrato al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 12, categoria C/2, classe 2 (**immobile con diversa destinazione d'uso**);
3. negozio, sito al piano terra di via Verga n.18, avente una sup. catastale di 173,00 mq, registrato al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 13, categoria C/1, classe 3.

3. **SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO**

Giorno 10-03-2017 alle ore 09:30 è stato effettuato il sopralluogo, al quale ha partecipato la sola parte convenuta sig. "A", nel corso del quale sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici degli immobili ed è stata resa edotta la parte esecutata, come espressamente richiesto dal G.D., circa il provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c.

Le parti sono state avvisate, rispettivamente, tramite Pec la parte attrice e tramite Raccomandata A/R la parte convenuta (racc. A/R n. 14586127895-3).

4. **RICERCHE**

L'acquisizione e l'aggiornamento dei dati utili per lo svolgimento dell'incarico sono state estese:

Es. Imm. n.21/2016

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

all’Agenzia delle Entrate di Agrigento, all’Ufficio Tecnico del Comune di Ribera, al Portale Web del Catasto Energetico Siciliano, all’Agenzia delle Entrate di Sciacca.



5. PROVENIENZE E FORMALITÀ

A seguito di Certificazione Notarile redatta il 18-04-2016 dal Notaio dott. Daniela Corsaro risultano i seguenti atti di provenienza:

Atti di provenienza e formalità di trascrizione pregiudizievoli

- Atto di compravendita del 12-3-2008, trascritto il 20-3-2008 ai nn.ri7623/5356, rogato dal notaio Vincenzo Cottone, **a favore di** “A” (quota di 1000/1000), **contro** i coniugi “B” e “C”, avente per oggetto i seguenti beni immobili siti nel Comune di Ribera, così annotati al N.C.E.U.:
 1. immobili registrati al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 11 e 13.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari al sub 11 e 13, era pervenuto ai coniugi “B” e “C” per atto di compravendita del 7-08-1984 rogato dal notaio Vincenzo Cottone, trascritto il 25-08-1984 ai nn.ri 15734/13918, da potere del sig. “D”.
- Atto di compravendita del 12-3-2008, trascritto il 20-3-2008 ai nn.ri7624/5357, rogato dal notaio Vincenzo Cottone, **a favore di** “A” (quota di 1000/1000), **contro** i coniugi “E” e “F”, avente per oggetto il seguente bene immobile sito nel Comune di Ribera, così annotato al N.C.E.U.:
 1. immobile registrato al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 12.

L’immobile di cui fa parte l’unità immobiliare al sub 12, era pervenuto ai coniugi “E” e “F” per atto di compravendita del 27-11-1998 rogato dal notaio Riccardo Pelella, trascritto il 04-12-1998 ai nn.ri 20466/18456, da potere del sig. “B”.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare al sub 12, era pervenuto ai coniugi “B” e “C” per atto di compravendita del 7-08-1984 rogato dal notaio Vincenzo Cottone, trascritto il 25-08-1984 ai nn.ri 15734/13918, da potere del sig. “D”.
- pignoramento immobiliare del 28-01-2016, trascritto il 16-02-2016 Rep. n.37/2016 R.G.2309 - R.P.2009, rogato dal Tribunale di Sciacca **a favore di** “Unicredit S.p.a.” **contro** il sig. “A” avente per oggetto i beni identificati al N.C.E.U. al fog.22 part.1372 sub 11-12-13.

Formalità di iscrizione pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivante atto di mutuo fondiario rogato dal notaio Cottone Vincenzo del 13-12-2007, trascritto il 20-12-2007 al reg. gen. 34006 e reg. part. 7755, rep. 35042/11924, **a favore** di Irfis – Mediocredito della Sicilia Spa **contro** sig. “B” (in qualità di terzo datore d’ipoteca)

Es. Imm. n.21/2016



arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

- e coniuge sig.ra "C", sig. "E" e coniuge sig.ra "F" (in qualità di terzo datore d'ipoteca) avente per oggetto i beni identificati al N.C.E.U. al fog.22 part.1372 sub 11-12-13;
- ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 29-09-2014 rogato dal Tribunale di Sciacca, trascritta il 04-08-2015 al reg. gen. 12885 e reg. part. 918, rep. 277/2015, **a favore** di Banca Carige Italia Spa **contro** sig. "A" avente per oggetto i beni identificati al N.C.E.U. al fog.22 part.1372 sub 11-12-13.

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dal sopralluogo e dalle ricerche svolte sono stati identificati tre lotti vendibili facenti parte di un unico fabbricato, descritti e stimati in appositi fascicoli separati.

Individuazione dei lotti vendibili:

Lotto "A":

Posto Auto:

sito al piano terra di via Trieste n.2, avente una sup. catastale di 16,00 mq, registrato al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 11, categoria C/6, classe 1;

Lotto "B":

Magazzino - Esposizione e vani destinati ad attività sportiva:

siti al piano interrato di via Trieste snc, aventi una sup. catastale di 253,00 mq, registrato al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 12, categoria C/2, classe 2;

Lotto "C":

Attività commerciale:

sita al piano terra di via Verga n.18, avente una sup. catastale di 173,00 mq, registrata al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 13, categoria C/1, classe 3.

7. RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

Punto 1

Il sottoscritto ha provveduto, il 06-03-2017, ad aggiornare la "Certificazione Notarile" redatta dal Notaio dott. Daniela Corsaro il 18-04-2016.

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

- ex art. 498 c.p.c.: dalla consultazione della "Certificazione Notarile" si evince che non esistono altri creditori con diritto di prelazione;

Es. Imm. n.21/2016

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

- ex art. 599 c.p.c.: dalla consultazione della “Certificazione Notarile” si evince che non esistono ulteriori comproprietari oltre al sig. “A” il quale è stato correttamente avvisato;
- ex art. 567 comma 2° c.p.c.: la “Certificazione Notarile” è stata correttamente redatta in quanto analizza la storia dei beni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Punto 2

L'invito a presenziare alle operazioni peritali di sopralluogo è stato fissato per il 10-03-2017 ed è stato inviato a mezzo Pec alla parte attrice e a mezzo Raccomandata A/R al sig. “A” (racc. A/R n. 14586127895-3). Nel corso del sopralluogo ha presenziato alle operazioni peritali il sig. “A” che è stato edotto circa il provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c.

Punto 2a.

Sono stati individuati tre lotti vendibili, dotati di autonomi identificativi catastali e relativa predisposizione ad essere venduti singolarmente:

Lotto “A”:**Posto Auto:**

sito al piano terra di via Trieste n.2, avente una sup. catastale di 16,00 mq, registrato al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 11, categoria C/6, classe 1;

Lotto “B”:**Magazzino - Esposizione e vani destinati ad attività sportiva:**

siti al piano interrato di via Trieste snc, aventi una sup. catastale di 253,00 mq, registrato al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 12, categoria C/2, classe 2;

Lotto “C”:**Attività Commerciale:**

sito al piano terra di via Verga n.18, avente una sup. catastale di 173,00 mq, registrata al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 13, categoria C/1, classe 3.

Punto 2b.

E' stata verificata, in merito ai soli sub 11 (Lotto “A” posto auto) e 13 (Lotto “C” negozio), la corrispondenza tra l'atto di pignoramento immobiliare e la consistenza catastale degli immobili pignorati. In merito al sub 12, denunciato e destinato come magazzino, tale corrispondenza non è stata verificata visto che, nel corso del sopralluogo, è stata verificata una diversa destinazione e distribuzione d'uso dell'immobile.

Punto 2c.

Es. Imm. n.21/2016

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

E' stata verificata, in merito ai soli sub 11 e 13, la perfetta conformità tra quanto rilevato e quanto denunciato al N.C.E.U. Tale conformità non è stata riscontrata nel sub 12 vista la sua diversa destinazione e distribuzione d'uso che deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate al fine di aggiornare, anche, la planimetria catastale dell'immobile:

- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale del sub 12 (Lotto B) ammontano ad € 500,00.

Punto 2d.

Il fabbricato risulta essere dotato della seguente documentazione tecnico-urbanistica:

- concessione edilizia n.100 del 08-10-1988 per la costruzione dell'intero fabbricato;
- autorizzazione di variante in corso d'opera del 27-09-1991 avente per oggetto una diversa distribuzione interna del solo vano cantinato;
- autorizzazione in sanatoria n. 30/97 del 15-10-1997 avente per oggetto la realizzazione di una copertura realizzata in difformità della concessione edilizia n.100 del 08-10-1988;
- autorizzazione di agibilità/abitabilità n.02-98 del 12-03-1998 nella quale si autorizza l'abitabilità e l'agibilità dell'intero fabbricato;
- autorizzazione n.44 del 25-11-2002 avente per oggetto la variazione di destinazione d'uso, da magazzino ad attività commerciale, dell'unità immobiliare posta al piano terra.

Dall'analisi urbanistica risultano conformi i soli sub 11 (Lotto "A" posto auto) e sub 13 (Lotto "C" negozio) mentre è emersa la seguente incongruenza, tra quanto rilevato e quanto denunciato all'U.T.C. del Comune di Ribera, in merito al solo sub 12 (Lotto "B" magazzino-esposizione):

- diversa distribuzione e destinazione d'uso di alcuni vani.

Sanabilità delle opere difformi:

- è consentita la sanabilità dell'abuso commesso in quanto rispetta la disciplina urbanistica vigente e gli oneri sono stati calcolati ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n° 380/2001, il quale ammette che è possibile ottenere, per tipologie di abusi come quelli sopra descritti, il permesso in sanatoria pagando una sanzione amministrativa non superiore a 5.154,00 € e non inferiore a € 516,00¹. Gli oneri ammonterebbero ad € 516,00:

sanzione amministrativa - Lotto B	=	€ 516,00
--	---	-----------------

¹ E' prassi consolidata che la sanzione amministrativa in merito a tale tipologia di abusi sia pari a 516,00 €.

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

Inoltre, alla luce della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera, non è emerso alcun ordine di demolizione emesso nei confronti dell'immobile o dei soggetti eseguiti.

Punto 2e.

Dall'analisi delle visure ipotecarie è stato riscontrato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Punto 2f.

Gli immobili non fanno parte di un condominio e quindi come tali non soggetti a spese straordinarie di gestione, di manutenzione o condominiali. Nel corso del sopralluogo, anche il sig. "A" ha confermato l'assenza di spese straordinarie ai quali possono essere soggetti i beni immobili eseguiti.

Punto 3

Si è proceduto alla redazione di tre distinte relazioni di stima, allegate alla presente, specificando in essa quanto richiesto dal G.D. nei **punti 3a e 3b.**

Punto 3c.

Da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo, si è potuto verificare che gli immobili sono in uso al soggetto eseguito sig. "A"; inoltre, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Sciacca, è stato verificato che esistono due contratti di locazione relativi al solo immobile destinato a negozio posto al piano terra e catastalmente identificato al sub13:

- il primo contratto è stato stipulato il 01-06-2003, della durata di anni 6 (ormai estinto), tra il sig. "E", in qualità di Locatore, e il sig "A", in qualità di Conduttore; il prezzo della locazione è stato stabilito in 3.600 € annue;
- il secondo contratto è stato stipulato il 20-01-2014, della durata di anni 6 (ancora in essere), tra il sig. "A", in qualità di Locatore, e City Store srl semplificata, in qualità di Conduttore; il prezzo della locazione è stato stabilito in 9.600 € annue da pagarsi in rate anticipate di €800,00.

Nel corso del sopralluogo il sig. "A" ha provveduto ad allegare al verbale di sopralluogo una Rettifica di Contratto di Affitto, regolarmente registrata presso l'Agenzia delle Entrate, con la quale, a partire dal 01-01-2015, viene rettificato il solo importo della locazione portandolo a 500,00 € mensili.

Punto 3d.

Es. Imm. n.21/2016

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

Sugli immobili non gravano contratti incidenti l'attività edificatoria e neanche vincoli storico-artistici da parte della soprintendenza dei beni culturali.

Punto 3e.

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

Punto 3f.

Dall'interrogazione effettuata presso il portale web del Catasto Energetico Siciliano, è emerso che i sub 11-12-13 (rispettivamente Lotti vendibili A, B e C) sono privi di Attestato di Prestazione Energetica, anche se, nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo, il sig. "A" ha provveduto a consegnare al sottoscritto CTU l'A.P.E. inerente il solo sub 13 (Lotto C); ciò fa presupporre che l'attestato, pur essendo stato redatto, non è stato inviato telematicamente al Catasto Energetico della Regione Sicilia.

E' utile puntualizzare che il solo sub 11 non necessita di alcun A.P.E. visto che trattasi di autorimessa scoperta.

Da quanto detto precedentemente si evince che:

- il sub 11 non necessita della redazione di alcun A.P.E.;
- il sub 12 necessita della redazione di un A.P.E. il cui costo ammonta a circa € **300,00**;
- si deve provvedere, senza aggravio di ulteriori costi, alla sola registrazione dell'APE avente per oggetto il sub 13 (Lotto C).

Punto 4**Punto 4a.**

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

Punto 4b

Per una corretta stima dei vari lotti vendibili sono stati utilizzati due distinti metodi di valutazione i cui valori sono stati successivamente mediati:

- il primo metodo, utilizzato per la stima dei **Lotti B e C (rispettivamente sub 12 e 13)**, si basa sull'adozione del **metodo del valore normale** con il quale si procede alla valutazione dei beni sulla base dei valori di mercato determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);
- il secondo metodo, utilizzato per la stima dei **Lotti A, B e C (rispettivamente sub 11, 12 e**

Es. Imm. n.21/2016

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

13), consiste nell'adozione del **metodo del valore di mercato** eseguito effettuando indagini presso agenzie immobiliari presenti nel Comune di Ribera.

Punto 4c

Gli immobili risultano di proprietà del sig. "A" per una quota di 1000/1000, così come individuato, ed avvisato, dal creditore procedente.

Punto 5

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

Punto 6

Le ricerche sono state estese ai seguenti uffici di competenza: Agenzia delle Entrate di Agrigento, Ufficio Tecnico del Comune di Ribera, portale web del Catasto Energetico Siciliano, Agenzia delle Entrate di Sciacca.

Punto 7

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

8. RIEPILOGO

Sono stati individuati tre lotti vendibili, dotati di autonomi identificativi catastali e relativa predisposizione ad essere venduti singolarmente:

Lotto "A":**Posto Auto:**

sito al piano terra di via Trieste n.2, avente una sup. catastale di 16,00 mq, registrato al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 11, categoria C/6, classe 1;

Lotto "B":**Magazzino - Esposizione e vani destinati ad attività sportiva:**

siti al piano interrato di via Trieste snc, aventi una sup. catastale di 253,00 mq, registrato al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 12, categoria C/2, classe 2;

Lotto "C":**Attività Commerciale:**

sito al piano terra di via Verga n.18, avente una sup. catastale di 173,00 mq, registrata al N.C.E.U. al fog. 22, part. 1372, sub 13, categoria C/1, classe 3.

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com

abissofrancesco@pec.it

- è stata verificata la perfetta regolarità sia catastale che urbanistica dei Lotti A e C, mentre in merito al solo Lotto B, tali conformità non sono state riscontrate vista la diversa distribuzione ed uso dei vani;
- del Lotto C, destinato a negozio posto al piano terra, esiste un contratto di locazione del 20-01-2004, tutt'ora in corso di validità, tra il sig. "A" e City Store srl Semplificata, per la durata di anni sei e per un prezzo di locazione di €9.600,00 annue da pagarsi in rate anticipate di €800,00; tale importo è stato successivamente modificato, a partire dal 01-01-2015, a 500,00 € mensili.
- Attestati Prestazione Energetica:
 - il sub 11 non necessita della redazione di alcun A.P.E.;
 - il sub 12 necessita della redazione di un A.P.E. il cui costo ammonta a circa **€ 300,00**;
 - si deve provvedere, senza aggravio di ulteriori costi, alla sola registrazione dell'APE avente per oggetto il sub 13 (Lotto C);
- valutazione dei lotti vendibili al netto delle spese da sostenere:

Lotto A, posto auto:

Lotto A		
valore commerciale del lotto	=	€ 4.000,00
spese da sostenere	=	€ 0,00
Valore commerciale corretto	=	€ 4.000,00

Il valore commerciale del Lotto A, ammonta ad €4.000,00.**Lotto B, magazzino - esposizione e vani destinati ad attività sportiva:**

Lotto B		
valore commerciale del lotto	=	€ 71.000,00
spese da sostenere (516,00€ sanzione amm.; 500,00€ agg. Plan. Catastale; 300,00€ redazione APE)	=	€ 1.316,00
Valore commerciale corretto	=	€ 69.684,00

Il valore commerciale del Lotto B, arrotondato e al netto delle spese da sostenere, ammonta ad €69.500,00.

Es. Imm. n.21/2016

arch. Francesco Abissovia Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it**Lotto C, attività commerciale:**

Lotto C		
valore commerciale del lotto	=	€ 133.000,00
spese da sostenere	=	€ 0,00
Valore commerciale corretto	=	€ 133.000,00

Il **valore commerciale** del Lotto C, arrotondato e al netto delle spese da sostenere, ammonta ad **€133.000,00**.

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

Ribera, 05 giugno 2017

In fede

il C.T.U.

arch. Francesco Abisso



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Es. Imm. n.21/2016

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pag. 17

arch. Francesco Abisso

via Guastella, 53
92016 - Ribera (AG)
P. IVA: 02533740847

tel. 0925-61660

fax 0925-1956005

e-mail: abissofrancesco@gmail.com
abissofrancesco@pec.it

9. ALLEGATI

- A. Relazione di stima – Lotto A;
- B. Relazione di stima – Lotto B;
- C. Relazione di stima – Lotto C;
- D. Corrispondenza sigle con riferimenti;
- E. Verbale di sopralluogo con allegati;
- F. Contratti locazione commerciale;
- G. Visure ipotecarie;
- H. Certificazione notarile del Notaio Daniela Corsaro;
- I. Ricevuta e Ritorno raccomandate A/R e Pec (inizio operazioni peritali);
- J. Ricevuta raccomandate A/R (avviso di deposito alle parti);
- K. Parcella;
- L. CD.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Es. Imm. n.21/2016

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pag. 18

