

Perizia di Stima



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 27/2015



Promosso da

Creditore procedente: Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. p. A.

Contro

Soggetti esegutati: sigg. "A", "B" e soc. "C"

RELAZIONE GENERALE



Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Filippo Marasà

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Del Tribunale Civile e Penale di Sciacca

Sciacca, 03/09/2017

C.T.U.:
Architetto Giovanni Battista Zinerco



Architetto Giovanni Battista Zinerco
Vicolo Sanfilippo, 40
92019 - Sciacca (Ag)
P. Iva 02321750842

tel. 0925 24182
cell. 349 57 4 0170
e-mail zinerco@gmail.com
Pec zinerco@archiworldpec.it

INDICE

1. INCARICO
2. PREMESSA
3. SVOLGIMENTO OPERAZIONE PERITALI DI SOPRALLUOGO
4. RICERCHE
5. PROVENIENZE E FORMALITA'
6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTI DELLA STIMA
7. RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO
8. RIEPILOGO
9. ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Architetto Giovanni Battista Zinerco
Vicolo Sanfilippo, 40
92019 - Sciacca (Ag)
P. Iva 02321750842

tel. 0925 24182
cell. 349 57 4 0170
e-mail zinercozi@gmail.com
Pec zinercozi@archiworldpec.it

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

Procedimento iscritto al n. 27/2015 del R. G. delle Esecuzioni immobiliari:

- **parte attrice:** “Banca Popolare Sant’Angelo Soc. Coop. p. A.” rappresentata e difesa dall’Avvocato Giacomo Di Grado con studio in Ribera (Ag) nel Viale Garibaldi n. 2/H;

contro

- **parte convenuta:** sigg. “A” e “B”, società “C”.

1. INCARICO

Il sottoscritto Architetto Zinerco Giovanni Battista iscritto all’Albo dell’Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Agrigento al n. 1169, è stato nominato giorno 07 febbraio 2017 Consulente Tecnico d’Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n. 27/2015, “Banca Popolare Sant’Angelo Soc. Coop. p. A.” **contro** sigg. “A”, “B” e la soc. “C”, 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 (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 - ove evidentemente ricorresse la necessità di notificare i predetti avvisi), nonché dei documenti di cui all’art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventenni o 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, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. a 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 inidonea 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 siano inidonee all'esatta identificazione dei beni, ad effettuare 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 vigenti leggi e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolar, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 alla quale l'istanza viene 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 previsti nell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 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 del



credito siano anteriore all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la verifica di tali condizioni. Laddove l'i 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 sa trascorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà segnalare adeguatamente al Giudice prima della stima); in caso di mancata di 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 è 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 e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà inoltre allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare resistenza della dichiarazione di agibilità. 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 tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni. ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;*
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*



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

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

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per 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 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 il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso. nonché la planimetria del bene;

6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino 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. il consulente 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 (qual i , ad esempio , l'indicazione nella relazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento): a tale scopo il consulente attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A), B). C) e via di seguito), provvedendo a specificare in un atto a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;

- 8) *l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (indicata di seguito nel presente provvedimento) a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria dio 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 d con le medesime modalità e nei medesimi i 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 i 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 peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre al creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);

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



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

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

Il Giudice liquida a favore dell'esperto, a titolo di fondo spese, la somma di euro 300,00, che pone provvisoriamente a carico del creditore istante per la vendita. Precisa che l'eventuale residuo del fondo spese verrà imputato all'acconto da liquidare ai sensi dell'art. 161 terzo comma, disp. att. c.p.c. attuale formulazione. Onera, pertanto l'esperto di specificare nella notula dei compensi, il residuo fondo spese e di allegare la



documentazione a comprova delle spese sostenute.

Autorizza l'esperto: ad estrarre copia del fascicolo, a servirsi di mezzo proprio per gli spostamenti che si rendessero necessari, ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del registro, della Conservatoria dei Registri immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio; a estrarre copia (non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge n. 31.1296 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali).

2. PREMESSA

La "Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. p. A." ha proceduto al pignoramento dei beni immobili di proprietà dei sigg. "A", "B" e della soc. "C" procedendo alla trascrizione, in data 03 giugno 2015, dell'atto di pignoramento immobiliare del 20 aprile 2015, emesso dal Tribunale di Sciacca, gravante sui beni immobili tutti siti nel comune di Ribera (Ag).

- Beni immobili di proprietà dei sigg. "A", "B" per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di separazione di beni.

Immobile n. 1

Appartamento di civile abitazione (A/2), sito in Ribera (Ag), località Seccagrande, via delle Mimose snc, censito al N.C.E.U. del comune di Ribera al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922 subalterno 23 (piano primo).

Immobile n. 2



Lastrico solare (F/5), sito in Ribera (Ag), località Seccagrande, via delle Mimose snc, censito al N.C.E.U. del comune di Ribera al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922, subalterno 18 (piano secondo).

- Beni immobili di proprietà della soc. "C" proprietà per 1/1.

Immobile n. 1

Are 02.52 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3876.

Immobile n. 2

Are 16.98 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3877.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONE PERITALI DI SOPRALLUOGO

L'avvio delle operazioni peritali di sopralluogo è stato inviato a mezzo di mail in data 31 marzo 2017 e con raccomandata A/R n. 15066157017-4 alla parte attrice, mentre alla parti convenute inviato a mezzo di raccomandate A/R n. 15066157016-3 al sig. "A", A/R n. 15066157015-2 alla sig.ra "B", A/R n. 15066157018-6 alla soc. "C".

Il rinvio delle operazioni peritali è stato inviato a mezzo di mail in data 12 aprile 2017 e inviato con raccomandata A/R n. 14968663033-7 alla parte attrice, mentre alla parti convenute inviato a mezzo di raccomandate A/R n. 14968663035-0 al sig. "A" e alla soc. "C", e A/R n. 14968663034-9 alla sig.ra "B" facendo seguito alla richiesta di rinvio manifestatami dal sig. "A" inizialmente a mezzo di conversazione telefonica in data 06/04/2017 e successivamente tramite mail del 07/04/2017 impossibilitato a partecipare



alla data del 12/04/2017 alle ore 10:00 poiché fuori sede per motivi di salute.

Giorno 24/04/2017 alle ore 9:30, alla presenza continua del sig. "A" e del mio collaboratore sig. "D", è stato effettuato sopralluogo dei beni siti in Ribera (Ag) località Seccagrande, con ingresso dalla via delle Mimose snc, di proprietà dei sigg. "A", "B", nonché dei beni, siti in Ribera (Ag) nella località Piana di proprietà della soc. "C". Nel corso del sopralluogo, conclusosi in giornata, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici.

Giorno 27/04/2017 alle ore 12:30, alla presenza del mio collaboratore sig. "D", è stato effettuato ulteriore sopralluogo per consentire al sig. "A" di consegnare brevi mano, tutta la documentazione reperita in suo possesso relativamente ai beni oggetto di esecuzione immobiliari..

4. RICERCHE

Le ricerche per l'acquisizione e l'aggiornamento dei dati utili per lo svolgimento dell'incarico sono state estese: all'Agenzia del Territorio di Agrigento, all'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera e all'Agenzia delle Entrate di Sciacca.

5. PROVENIENZE E FORMALITA'

In merito alle formalità (trascrizioni ed iscrizioni) sono state prese in considerazione solo quelle strettamente inerenti i beni oggetto di esecuzione immobiliari ed omesse le altre.

NOTA	F/C	DATA PRESENTAZIONE	REG. GEN.	REG. PART.
TRASCRIZIONE	FAVORE	07/08/2009	20595	16271



Atto di compravendita del 04/08/2009, trascritto il 07/08/2009 al reg. generale n. 20595 e registro particolare n. 16271, rogato dal Notaio Palella Riccardo, rep. n. 50655 a favore di "A" quota ½ e "B" quota ½ in regime di separazione di beni avente per oggetto i seguenti immobili:

Immobile n. 1

Appartamento di civile abitazione (A/2), sito in in Ribera (Ag), località Seccagrande, via delle Mimose snc, censito al N.C.E.U. del comune di Ribera al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922 subalterno 23 (piano primo).

Immobile n. 2

Lastrico solare (F/5), sito in Ribera (Ag), località Seccagrande, via delle Mimose snc, censito al N.C.E.U. del comune di Ribera al foglio di mappa n. 79 particella n.1922, subalterno 18 (piano secondo).

NOTA	F/C	DATA PRESENTAZIONE	REG. GEN.	REG. PART.
ISCRIZIONE	CONTRO	07/08/2009	20596	2669

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/08/2009, trascritto il 07/08/2009 al reg. generale n. 20596 e registro particolare n. 2669, rogato dal Notaio Palella Riccardo, rep. n. 50656 a favore di "Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. p. A." contro "A" quota ½ e "B" quota ½ in regime di separazione di beni avente per oggetto i seguenti immobili:

Immobile n. 1

Appartamento di civile abitazione (A/2), sito in in Ribera (Ag), località Seccagrande,



Architetto Giovanni Battista Zinercò
Vicolo Sanfilippo, 40
92019 - Sciacca (Ag)
P. Iva 02321750842

tel. 0925 24182
cell. 349 57 4 0170
e-mail zinercogi@gmail.com
Pec zinercogi@archiworldpec.it

via delle Mimose snc, censito al N.C.E.U. del comune di Ribera al foglio di mappa n. 79
particella n. 1922 subalterno 23 (piano primo).

Immobile n. 2

Lastrico solare (F/5), sito in Ribera (Ag), località Seccagrande, via delle Mimose snc,
censito al N.C.E.U. del comune di Ribera al foglio di mappa n. 79 particella n.1922,
subalterno 18 (piano secondo).

NOTA	F/C	DATA PRESENTAZIONE	REG. GEN.	REG. PART.
TRASCRIZIONE	CONTRO	03/06/2015	9131	7194

Atto di pignoramento immobiliare del 13/05/2015, trascritto il 03/06/2015 al reg.
generale n. 9131 e registro particolare n. 7194, Tribunale di Sciacca, rep. n. 349 a
favore di "Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. p. A." contro:

- "A" quota $\frac{1}{2}$ e "B" quota $\frac{1}{2}$ in regime di separazione di beni avente per oggetto i
seguenti immobili:

Immobile n. 1

Appartamento di civile abitazione (A/2), sito in in Ribera (Ag), località Seccagrande,
via delle Mimose snc, censito al N.C.E.U. del comune di Ribera al foglio di mappa n. 79
particella n. 1922 subalterno 23 (piano primo).

Immobile n. 2

Lastrico solare (F/5), sito in Ribera (Ag), località Seccagrande, via delle Mimose snc,
censito al N.C.E.U. del comune di Ribera al foglio di mappa n. 79 particella n.1922,
subalterno 18 (piano secondo).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- soc. "C" proprietà per 1/1 avente per oggetto i seguenti immobili:

Immobile n. 1

Are 02.52 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3876;

Immobile n. 2

Are 16.98 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3877.

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTI DELLA STIMA

Dalle ricerche svolte sono stati individuati i seguenti lotti vendibili descritti e stimati in appositi fascicoli separati:

Lotto n. 1 - Immobili in Ribera (Ag), località Seccagrande, via delle Mimose snc:

- Appartamento di civile abitazione (A/2) a primo piano censito al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922 subalterno 23 e lastrico solare (F/5) a secondo piano censito al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922 subalterno 18;

Lotto n. 2 - Are 02.52 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3876;

Lotto n. 3 - Are 16.98 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3877.

In merito al Lotto n. 1, il sottoscritto a ritenuto accorpate in un unico lotto vendibile in quanto i sub sono in soluzione di continuità l'uno con l'altro, la suddivisione in due lotti distinti e separati, oltre ad essere economicamente svantaggiosa, risulta essere meno





appetibile da un punto di vista commerciabile.

7. RISPOSTA AI QUESITI POSTI NEL MANDATO

Punto 1

E' stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 498 c.p.c., all'art. 599 e all'art. 567 2° comma c.p.c..



Punto 2

L'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo è stato inviato a mezzo di mail in data 31 marzo 2017 e con raccomandata A/R n. 15066157017-4 alla parte attrice, mentre alla parti convenute inviato a mezzo di raccomandate A/R n. 15066157016-3 al sig. "A", A/R n. 15066157015-2 alla sig.ra "B", A/R n. 15066157018-6 alla soc. "C".

Il rinvio delle operazioni peritali è stato inviato a mezzo di mail in data 12 aprile 2017 e inviato con raccomandata A/R n. 14968663033-7 alla parte attrice, mentre alla parti convenute inviato a mezzo di raccomandate A/R n. 14968663035-0 al sig. "A" e alla soc. "C", e A/R n. 14968663034-9 alla sig.ra "B" facendo seguito alla richiesta di rinvio manifestatami dal sig. "A" inizialmente a mezzo di conversazione telefonica in data 06/04/2017 e successivamente tramite mail del 07/04/2017 impossibilitato a partecipare alla data del 12/04/2017 alle ore 10:00 poiché fuori sede per motivi di salute.



Punto 2.a

I beni pignorati sono stati opportunamente divisi in lotti vendibili:



Lotto n. 1 - Immobili in Ribera (Ag), località Seccagrande, via delle Mimose snc:



- Appartamento di civile abitazione (A/2) a primo piano censito al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922 subalterno 23 e lastrico solare (F/5) a secondo piano censito al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922 subalterno 18;

Lotto n. 2 - Are 02.52 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3876;

Lotto n. 3 - Are 16.98 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3877.

Punto 2.b

Dalla verifica della regolarità urbanistica degli immobili si evince:

Lotto n. 1 - Immobili in Ribera (Ag), località Seccagrande, via delle Mimose snc:

- Appartamento di civile abitazione (A/2) a primo piano censito al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922 subalterno 23 e lastrico solare (F/5) a secondo piano censito al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922 subalterno 18.

Analisi urbanistica:

- l'immobile destinato ad appartamento è conforme al progetto concessionato;
- l'immobile destinato a lastrico solare non è conforme al progetto concessionato. Sono presenti alcune opere abusive già oggetto di ingiunzione di demolizione e ripristino ai sensi dell'art. 31 D.P.R. n. 380/01, ordinanza N. 3/ABUS/2017 notificata ai debitori esecutati sigg. "A" e "B" dal comune di Ribera in data 08/05/2017, successivamente prorogata con nota prot. N. 10898 del 27/06/2017.



- Non è consentita la sanabilità degli abusi commessi in quanto non rispettano la disciplina urbanistica vigente. Al fine di stabilire la regolarità urbanistica dell'immobile destinato a lastrico solare, risulta necessaria ripristinare lo stato dei luoghi riportandolo a quello precedente l'attività abusiva realizzata provvedendo alle necessarie demolizioni con una spesa stimata a corpo di € 1.500,00.

Lotto n. 2 - Are 02.52 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3876;

Analisi urbanistica:

- conforme.

Lotto n. 3 - Are 16.98 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3877.

Analisi urbanistica:

- conforme.

Punto 2.c

E' stata verificata l'esatta rispondenza catastale ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Punto 2.d

Dalla verifica della regolarità catastale degli immobili si evince:

Lotto n. 1 - Immobili in Ribera (Ag), località Seccagrande, via delle Mimose snc:

- Appartamento di civile abitazione (A/2) a primo piano censito al foglio di mappa n.



79 particella n. 1922 subalterno 23 e lastrico solare (F/5) a secondo piano censito al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922 subalterno 18.

Analisi catastale:

- l'immobile destinato ad appartamento è conforme a quanto denunciato al Catasto e dal sottoscritto rilevato;
- l'immobile destinato a lastrico solare non è conforme a quanto denunciato al Catasto e dal sottoscritto rilevato. Le difformità presenti devono essere comunicate all'Agenzia del Territorio di Agrigento al fine di aggiornare la planimetria catastale. I costi per l'aggiornamento della planimetria ammontano a € 500,00.

Lotto n. 2 - Are 02.52 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3876;

Analisi catastale:

- conforme.

Lotto n. 3 - Are 16.98 di terreno in Ribera (Ag), località Piana, censito al N.C.T. del comune di Ribera al foglio di mappa 21, particella 3877.

Analisi catastale:

- conforme.

Punto 3

Si è provveduto a redigere tante relazioni quanto sono i lotti di stima individuati, specificando in ognuna di esse quanto richiesto dal G.D. nei punti **a** e **b**.



Punto 3c

Alla data del sopralluogo nessun immobile oggetto di esecuzione immobiliare è in possesso di terzi ne risultava dato in locazione.

Punto 3d

Non vi sono di fatto vincoli ed oneri anche di natura condominiale. Sugli immobili del lotto 2 e 3 gravano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria ma non vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Punto 3e

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono sprovvisti di regolamenti di condominio.

Punto 4

Punto 4a

Gli immobili non hanno dotazioni condominiali.

Punto 4b

Valutazione economica degli immobili:

Lotto n. 1 - Immobili in Ribera (Ag), località Seccagrande, via delle Mimose snc:

- Appartamento di civile abitazione (A/2) a primo piano censito al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922 subalterno 23 e lastrico solare (F/5) a secondo piano censito al foglio di mappa n. 79 particella n. 1922 subalterno 18;
- Il valore commerciale ammonta a € **124.550,00**
- Il valore commerciale al netto delle spese da sostenere (Demolizioni, Certificato APE,

