

TRIBUNALE DI SCIACCA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ruolo Generale delle Esecuzioni Civili n. 35/2005 (+5/2014)

PERIZIA DI STIMA

Ribera, 7 marzo 2016

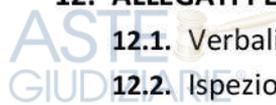
Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Filippo Marasà

Il C.T.U.

arch. Manuela Abisso

1. INCARICO	3
2. PREMESSA	3
3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO	3
4. RICERCHE	4
5. PROVENIENZE E FORMALITÀ	5
6. INDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA	13
7. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.	14
8. RIEPILOGO CONCLUSIVO	16
9. <u>RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 1 - Unità Immobiliare “L”</u>	
9.1. Dati catastali	20
9.2. Ubicazione e descrizione dell’Unità Immobiliare “L”	21
9.3. Documentazione tecnico-urbanistica	23
9.4. Abusi edilizi riscontrati	27
9.5. Stato di possesso dell’Unità Immobiliare “L” e contratti in essere	28
9.6. Quote di proprietà	29
9.7. Calcolo della superficie commerciale	29
9.8. Valutazione del <u>Lotto 1</u>	29
9.9. Stima con il metodo del valore di mercato - Indagini Dirette	30
9.10. Stima con il metodo del valore normale - Indagini Indirette	30
9.11. Stima dei costi da sostenere ai fini della vendita del bene oggetto di stima: <i>LOTTO 1 _Unità Immobiliare “L” a piano terra</i>	31
9.12. Stima aggiornata del <u>Lotto 1</u> al netto dei costi da sostenere	32
9.13. <u>Allegati - Relazione di Stima - LOTTO 1 - Unità Immobiliare “L”</u>	
9.13.a. Visure e planimetrie catastali	
9.13.b. Documentazione tecnico-urbanistica	
9.13.c. Ubicazione	
9.13.d. Elaborato Fotografico	
9.13.e. Rilievo Metrico	
9.13.f. Nota riscontro Agenzia delle Entrate e Archivio di Stato	
10. <u>RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 2 - Unità Immobiliare “M”</u>	
10.1. Dati catastali	35
10.2. Ubicazione e descrizione dell’Unità Immobiliare “M”	36
10.3. Documentazione tecnico-urbanistica	38
10.4. Abusi edilizi riscontrati	41
10.5. Stato di possesso dell’Unità Immobiliare “M” e contratti in essere	42
10.6. Quote di proprietà	42
10.7. Calcolo della superficie commerciale	43
10.8. Valutazione del <u>Lotto 2</u>	43
10.9. Stima con il metodo del valore di mercato - Indagini Dirette	43



10.10. Stima con il metodo del valore normale - Indagini Indirette	44
10.11. Stima dei costi da sostenere ai fini della vendita del bene oggetto di stima: <i>LOTTO 2_Unità Immobiliare "M" a secondo piano</i>	45
10.12. Stima aggiornata del <u>Lotto 2</u> al netto dei costi da sostenere	46

10.13. Allegati - LOTTO 2 - Unità Immobiliare "M"

- 10.13.a.** Visure e planimetrie catastali
- 10.13.b.** Documentazione tecnico-urbanistica
- 10.13.c.** Ubicazione
- 10.13.d.** Elaborato Fotografico
- 10.13.e.** Rilievo Metrico
- 10.13.f.** Nota riscontro Agenzia delle Entrate e Archivio di Stato

11. RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 3 - Unità Immobiliare "N"

11.1. Dati catastali	49
11.2. Ubicazione e descrizione dell'Unità Immobiliare " <u>N</u> "	50
11.3. Documentazione tecnico-urbanistica	51
11.4. Abusi edilizi riscontrati	55
11.5. Stato di possesso dell'Unità Immobiliare " <u>N</u> " e contratti in essere	56
11.6. Quote di proprietà	56
11.7. Calcolo della superficie commerciale	56
11.8. Valutazione del <u>Lotto 3</u>	56
11.9. Stima con il metodo del valore di mercato - Indagini Dirette	57
11.10. Stima con il metodo del valore normale - Indagini Indirette	57
11.11. Stima dei costi da sostenere ai fini della vendita del bene oggetto di stima: <i>LOTTO 3_Unità Immobiliare "N" a secondo piano</i>	58
11.12. Stima aggiornata del <u>Lotto 3</u> al netto dei costi da sostenere	59

11.13. Allegati - Relazione di Stima - LOTTO 3 - Unità Immobiliare "N"

- 11.13.a.** Visure e planimetrie catastali
- 11.13.b.** Documentazione tecnico-urbanistica
- 11.13.c.** Ubicazione
- 11.13.d.** Elaborato Fotografico
- 11.13.e.** Rilievo Metrico
- 11.13.f.** Nota riscontro Agenzia delle Entrate e Archivio di Stato

12. ALLEGATI PERIZIA DI STIMA

- 12.1.** Verbali di sopralluogo
- 12.2.** Ispezione ipotecaria
- 12.3.** Atto notarile (Rep.99903 nr. 25111)
- 12.4.** Avvisi di ricevimento raccomandate A/R e PEC (inizio operazioni peritali)
- 12.5.** Avvisi di invio alle parti di copia della perizia

13. Legenda - Corrispondenza sigle-identità

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione
TRIBUNALE DI SCIACCA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento iscritto al n.35/2005 (+5/2014) del R.G. esecuzione immobiliare:

esecuzione immobiliare promossa da "[REDACTED]", rappresentato e difeso dall'Avv. Dimino Calogero, con studio in Sciacca in via T. Campanella n.18, contro "A" e "B" (v. par. 13.).

N.B. Nella presente perizia i dati personali e le generalità dei debitori e di soggetti terzi sono stati omessi e indicati con una sigla alfabetica; nell'allegato documento "Legenda - Corrispondenza sigle-identità" (v. allegato par. 13.) sono riportate le identità dei soggetti cui si riferiscono le predette sigle.

1. INCARICO

La sottoscritta arch. Manuela Abisso, iscritta al n.1463 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento, è stata nominata, dal G.E. del Tribunale di Sciacca Dott. Filippo Marasà, con provvedimento del 28 maggio 2015 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G. n.35/2005 (+5/2014) promosso da "[REDACTED]" contro "A" e "B".

Il C.T.U. è stato incaricato di provvedere a dare seguito agli adempimenti richiesti e dare esaustiva risposta ai quesiti posti dal G.E. Dott. Filippo Marasà e di cui al verbale di giuramento dell'11 giugno 2015.

2. PREMESSA

La sottoscritta, per l'espletamento dell'incarico, ha:

- eseguito i sopralluoghi;
- proceduto all'esame della documentazione relativa agli immobili oggetto dell'esecuzione;
- eseguito le indagini necessarie a determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI DI SOPRALLUOGO

VERBALI DI SOPRALLUOGO (v. par. 12.1.)

Giorno 1 luglio 2015 la sottoscritta arch. Manuela Abisso, coadiuvata dall'arch. Francesco Abisso, si è recata presso il fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 del Comune di Ribera, e alla presenza di "A" e di "B", alle ore 15.30, ha dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo degli immobili oggetto del pignoramento, con possibilità di accesso al solo bene:

1. **Unità immobiliare a primo piano del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera - Foglio 21 Part. 2907 Sub.4 Cat. A/2** (intestato alla ditta "A").

La comunicazione relativa all'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo è stata trasmessa il 25 giugno 2015 ai seguenti soggetti:

- parti convenute, "A" e "B", a mezzo raccomandate A/R;
- sig. [REDACTED] (creditore procedente nella procedura R.G. Es. n.35/2005) presso lo Studio Legale dell'Avv. Dimino Calogero, a mezzo PEC;
- creditori intervenuti:

- **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (creditrice intervenuta) presso lo Studio Legale l'Avv. Giacomo Di Grado, a mezzo PEC;**
- **Credito Emiliano S.P.A. presso l'Avv. Antonio Contrino, a mezzo PEC;**
- **Centro Leasing S.P.A. presso l'Avv. Pietro D'Alessandro, a mezzo PEC;**
- **RISCOSSIONE SICILIA S.P.A., a mezzo PEC;**
- **MAVI S.P.A. presso l'Avv. Alfonso Fiorica a mezzo PEC del 27 giugno 2015;**
- **custode giudiziario, Dott. Mario Turturici, a mezzo PEC.**

A conclusione del predetto sopralluogo, con le parti convenute "A" e "B", è stata fissata la prosecuzione delle operazioni peritali per giorno 7 luglio 2015 alle ore 9.00; stante l'assenza delle predette parti convenute, giorno 7 luglio 2015 non è stato possibile dar seguito alle operazioni peritali di sopralluogo, e pertanto, la sottoscritta ha provveduto ad inviare alle stesse parti convenute, a mezzo raccomandata A/R di giorno 07/07/2015, la comunicazione per un ulteriore sopralluogo fissato per giorno 13 luglio 2015 alle ore 9.00 presso i locali oggetto del pignoramento (le raccomandate A/R di giorno 07/07/2015 inviate alle parti convenute, "A" e "B", sono state riconsegnate alla sottoscritta per compiuta giacenza); anche in data 13/07/2015 non è stato possibile dar seguito alle operazioni peritali di sopralluogo in quanto nessuna delle parti si è presentata.

In considerazione di quanto disposto dal G.E. all'udienza del 26/11/2015, a seguito di apposita comunicazione trasmessa a mezzo PEC giorno 1 dicembre 2015 al Dott. Mario Turturici, nominato custode giudiziario degli immobili oggetto delle due procedure esecutive riunite n. 35/2005 e n. 5/2014, le operazioni peritali di sopralluogo sono proseguite in data 4 dicembre 2015 ore 9.00, e la sottoscritta arch. Manuela Abisso, coadiuvata dall'arch. Francesco Abisso, e alla presenza di "B", ha rilevato presso il fabbricato, sito in via Pietro Nenni n.6 del Comune di Ribera, i seguenti beni immobili oggetto del pignoramento:

- 2. Unità immobiliare a piano terra del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera - Foglio 21 Part. 2907 Sub.2 Cat. C/2 (intestato alla ditta "A");**
- 3. Unità immobiliare a piano terra del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera - Foglio 21 Part. 2907 Sub.3 Cat. A/2 (intestato alla ditta "A");**
- 4. Unità immobiliare a secondo piano del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera - Foglio 21 Part. 2907 Sub.5 Cat. A/2 (intestato alla ditta "B");**
- 5. Unità immobiliare a secondo piano del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera - Foglio 21 Part. 2907 Sub.8 Cat. A/2 (intestato alla ditta "B").**

4. RICERCHE

Le ricerche finalizzate all'acquisizione delle informazioni e dei dati necessari allo svolgimento dell'incarico sono state effettuate presso i seguenti uffici: Tribunale di Sciacca, Ufficio Tecnico del Comune di Ribera, Archivio Comunale del Comune di Ribera, Agenzia delle Entrate di Sciacca, Genio Civile di Agrigento, Archivio di Stato di Agrigento.

5. PROVENIENZE E FORMALITÀ (v. par. 12.2.)

Vengono riportate di seguito le formalità (*trascrizioni e iscrizioni*) relative alle parti convenute "A" e "B". Si evidenzia, a tal fine, che i dati di seguito riportati sono stati rilevati da apposita ispezione ipotecaria e che sono indicati i soli dati e/o le trascrizioni/iscrizioni relativi ai beni oggetto del pignoramento ed omissi gli altri dati relativi a beni non interessati dallo stesso:

Relative ad "A":

3. Trascrizioni A FAVORE E CONTRO "A" e "B" del 07/11/1998:

trascrizione del 07/11/1998, reg. gen. n.18659-reg. part. n.16845, relativa all' "Atto tra vivi – divisione" (atto notarile ricevuto dal notaio Maniscalco Giuseppe in data 14/10/1998, Rep. n.99903 (v. par. 12.3.)),

A favore

Soggetto n. 1 "A" relativamente all'unità negoziale:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1;

Soggetto n. 4 "B" relativamente alle unità negoziali:

- n.5 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione di beni;

Contro

Soggetto n. 1 "A" relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 3/9,
- n.5 per il diritto di Proprietà per la quota 3/9,

Soggetto n. 4 "B" relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 2/9,
- n.5 per il diritto di Proprietà per la quota 2/9,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.2 - M_Magazzino - 100 mq - Piano Terra;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.3 - M_Magazzino - 50 mq - Piano Terra;
- Immobile n.3: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 - A_Appartamento - 6 vani - Piano Primo;

Unità negoziale n.5:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - A_Appartamento - 3 vani - Piano Secondo;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.6 - A_Appartamento - Piano Secondo (particella soppressa ad oggi individuata quale sub.8 (v. par. 11.13.a));

5. Trascrizione A FAVORE "A" e "B" del 23/11/1998:

trascrizione del 23/11/1998, reg. gen. n.19609-reg. part. n.17698, relativa all'"Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione" del 26/06/1997 - Rep. n.496/143,

A favore

Soggetto n. 1 "A" relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 3/9;

Soggetto n. 4 "B" relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 2/9;

Contro

Soggetto n. 1 "C" relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 100/100,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.2:

- Immobilabile n.6: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.2 - C/2_Magazzino e locali di deposito- 108 mq - Piano Terra;
- Immobilabile n.7: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.3 - C/2_Magazzino e locali di deposito - 52 mq - Piano Terra;
- Immobilabile n.8: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 - A2_Abitazione di tipo civile - 10 vani - Piano Primo;
- Immobilabile n.9: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - A2_Abitazione di tipo civile - 6 vani - Piano secondo;
- Immobilabile n.10: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.6 - A_Appartamento - Piano secondo (particella soppressa ad oggi individuata quale sub.8 (v. par. 11.13.a));

10. Iscrizione CONTRO "A" del 21/07/2000:

iscrizione del 21/07/2000, reg. gen. n.12606-reg. part. n.1147, relativa a "Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo" (atto notarile pubblico del notaio Borsellino Matteo in data 18/07/2000, Rep. n.9095/1565),

A favore

Soggetto n. 1 "CREDITO EMILIANO S.P.A." relativamente a all'unità negoziale 1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1;

Contro

Soggetto n. 1 "A" relativamente all'unità negoziale:

- n.1 per il diritto di Proprietà, terzo datore SI, per la quota 1/1,

Soggetto n. 2 "B" relativamente all'unità negoziale:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobilabile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 - A2_Abitazione di tipo civile - 9.5 vani - Piano Primo;

11. Iscrizione CONTRO "A" e "B" del 17/07/2002:

iscrizione del 17/07/2002, reg. gen. n.12820-reg. part. n.1203, relativa a "Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario" (atto notarile pubblico del notaio Borsellino Matteo in data 10/07/2002, Rep. n.14522/2605),

A favore

Soggetto n. 1 "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di Proprietà per la quota 1/1;

Contro

Soggetto n. 1 "A" relativamente all'unità negoziale:

- n.1 per il diritto di Proprietà, terzo datore d'ipoteca, per la quota 1/1,

Soggetto n. 2 "B" relativamente all'unità negoziale:

- n.2 per il diritto di Proprietà, terzo datore d'ipoteca, per la quota 1/1,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobilabile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.2 - C/2_Magazzino e locali di deposito - 83 mq - Piano Terra;
- Immobilabile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.3 - A/2_Abitazione di tipo civile - 3.5 vani - Piano Terra;

- Immobile n.3: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 - A2_ Abitazione di tipo civile - 9.5 vani - Piano Primo;

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - A/2_ Abitazione di tipo civile - 6 vani - Piano Secondo;

- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.8 - A/2_ Abitazione di tipo civile - 5.5 vani - Piano Secondo;

13. Iscrizione CONTRO: "A" del 24/06/2005

iscrizione del 24/06/2005, reg. gen. n.15621-reg. part. n.4122, relativa a "Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo" - Tribunale di Firenze (atto giudiziario del 22/06/2005 Rep. n.7999/2005),

A favore

Soggetto n. 1 "CENTRO LEASING S.P.A." relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Contro

Soggetto n. 1 "A" relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.2 - C/2_ Magazzino e locali di deposito;

- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.3 - A/2_ Abitazione di tipo civile;

- Immobile n.3: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 - A/2_ Abitazione di tipo civile;

14. Trascrizione CONTRO: "A" del 23/09/2005

trascrizione del 23/09/2005, reg. gen. n.24303-reg. part. n.15732, relativa all' "Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili" - Tribunale di Sciacca (atto giudiziario del 06/09/2005 - Rep. n.438/2005),

A favore

Soggetto n. 1 "[]" relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1 in regime di *bene personale*;

Contro

Soggetto n. 1 "A" relativamente all'unità negoziale:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1 in regime di *bene personale*;

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 - A/2_ Abitazione di tipo civile - 9.5 vani - Piano Primo.

15. Iscrizione CONTRO: "A" e "B" del 27/10/2005

iscrizione del 27/10/2005, reg. gen. n.28123-reg. part. n.7614, relativa a "Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo" - Tribunale di Sciacca (atto giudiziario del 19/10/2005 Rep. n.165),

A favore

Soggetto n. 1 "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1

- n.5 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1

Contro

Soggetto n. 2 "A" relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1

Soggetto n. 3 "B" relativamente all'unità negoziale:

- n.5 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.2:

- **Immobile n.1:** Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.2 -
M_Magazzino - 100 mq - Piano Terra;

- **Immobile n.2:** Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.3 -
M_Magazzino - 50 mq - Piano Terra;

Unità negoziale n.5:

- **Immobile n.1:** Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 -
A_Appartamento - 3 vani - Piano Secondo;

- **Immobile n.2:** Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.8 -
A_Appartamento - Piano Secondo;

16. Iscrizione CONTRO: "A" del 26/11/2005

iscrizione del 26/11/2005, reg. gen. n.31019-reg. part. n.8433, relativa a "Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/1973 - RISCOSSIONE TRIBUTI (ruolo esattoriale del 04/11/2005 - Rep. n.8222/20065),

A favore

Soggetto n. 1 "MONTEPASCHI SERIT S.P.A." relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Contro

Soggetto n. 1 "A" relativamente all'unità negoziale:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- **Immobile n.1:** Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 -
A/2_Abitazione di tipo civile;

17. Iscrizione CONTRO: "A" del 27/03/2007

iscrizione del 27/03/2007, reg. gen. n.8211-reg. part. n.1797, relativa a "Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 - SERIT SCILIA SPA (atto del 14/12/2006 - Rep. n.98709/2006),

A favore

Soggetto n. 1 "SERIT SICILIA S.P.A." relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Contro

Soggetto n. 1 "A" relativamente all'unità negoziale:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- **Immobile n.1:** Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 -
A/2_Abitazione di tipo civile;

18. Iscrizione CONTRO: "A" del 03/07/2008

iscrizione del 09/06/2008, reg. gen. n.16367-reg. part. n.2771, relativa a "Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 - SERIT SICILIA SPA (atto del 09/06/2008 Rep. n.39420/2008),

A favore

Soggetto n. 1 "SERIT SICILIA S.P.A." relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Contro

Soggetto n. 1 "A" relativamente all'unità negoziale:



- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,
sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 – A/2_Abitazione di tipo civile;

22. Trascrizione CONTRO: “A” e “B” del 31/01/2014

trascrizione del 31/01/2014, reg. gen. n.1580-reg. part. n.1224, relativa all’ “Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili” – Tribunale di Sciacca (atto giudiziario del 15/01/2014 - Rep. n.42),

A favore

Soggetto n. 1 “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.” relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,
- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Contro

Soggetto n. 1 “A” relativamente all’unità negoziale:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Soggetto n. 2 “B” relativamente all’unità negoziale:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.2 – C/2_Magazzino e locali di deposito - 83 mq - Piano Terra;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.3 – A/2 Abitazione di tipo civile – 3.5 vani - Piano Terra;
- Immobile n.3: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 – A/2 Abitazione di tipo civile – 9.5 vani - Piano Primo;

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 – A/2 Abitazione di tipo civile - 6 vani - Piano Secondo;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.8 - A/2 Abitazione di tipo civile -5.5 vani - Piano Secondo;

Relative a “B”:

3. Trascrizioni A FAVORE E CONTRO: “A” e “B” del 07/11/1998

trascrizione del 07/11/1998, reg. gen. n.18659-reg. part. n.16845, relativa all’ “Atto tra vivi – divisione” (atto notarile pubblico del notaio Maniscalco Giuseppe in data 14/10/199998, Rep. n.99903 (v. par. 12.3.)),

A favore

Soggetto n. 1 “A” relativamente all’unità negoziale:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1;

Soggetto n. 4 “B” relativamente alle unità negoziali:

- n.5 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione di beni;

Contro

Soggetto n. 1 “A” relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 3/9,
- n.5 per il diritto di Proprietà per la quota 3/9,

Soggetto n. 4 “B” relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 2/9,
- n.5 per il diritto di Proprietà per la quota 2/9,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.2 - *M_Magazzino - 100 mq - Piano Terra;*
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.3 - *M_Magazzino - 50 mq - Piano Terra;*
- Immobile n.3: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 - *A_Appartamento - 6 vani - Piano Primo;*

Unità negoziale n.5:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - *A_Appartamento - 3 vani - Piano Secondo;*
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.6 - *A_Appartamento - Piano Secondo (particella soppressa ad oggi individuata quale sub.8 (v. par. 11.13.a));*

6. Trascrizione A FAVORE: "A" e "B" del 23/11/1998:

trascrizione del 23/11/1998, reg. gen. n.19609-reg. part. n.17698, relativa all'"Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione" del 26/06/1997 - Rep. n.496/143,

A favore

Soggetto n. 1 "A" relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 3/9;

Soggetto n. 4 "B" relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 2/9;

Contro

Soggetto n. 1 "C" relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 100/100,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.6: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.2 - *C/2_Magazzino e locali di deposito- 108 mq - Piano Terra;*
- Immobile n.7: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.3 - *C/2_Magazzino e locali di deposito - 52 mq - Piano Terra;*
- Immobile n.8: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 - *A2_Abitazione di tipo civile - 10 vani - Piano Primo;*
- Immobile n.9: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - *A2_Abitazione di tipo civile - 6 vani - Piano secondo;*
- Immobile n.10: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.6 - *A_Appartamento - Piano Secondo (particella soppressa ad oggi individuata quale sub.8 (v. par. 11.13.a));*

7. Iscrizione CONTRO: "A" e "B" del 17/07/2002:

Iscrizione del 17/07/2002, reg. gen. n.12820-reg. part. n.1203, relativa a "Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario" (atto notarile pubblico del notaio Borsellino Matteo in data 10/07/2002, Rep. n.14522/2605),

A favore

Soggetto n. 1 "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." relativamente a TUTTE le unità negoziali per il diritto di Proprietà per la quota 1/1;

Contro

Soggetto n. 1 "A" relativamente all'unità negoziale:

- n.1 per il diritto di Proprietà, terzo datore d'ipoteca, per la quota 1/1,

Soggetto n. 2 "B" relativamente all'unità negoziale:

- n.2 per il diritto di Proprietà, terzo datore d', per la quota 1/1,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.2 - C/2_Magazzino e locali di deposito - 83 mq - Piano Terra;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.3 - A/2_Abitazione di tipo civile - 3.5 vani - Piano Terra;
- Immobile n.3: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 - A2_Abitazione di tipo civile - 9.5 vani - Piano Primo;

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - A/2_Abitazione di tipo civile - 6 vani - Piano Secondo;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.8 - A/2_Abitazione di tipo civile - 5.5 vani - Piano Secondo;

8. Iscrizione CONTRO: "B" del 03/04/2004

iscrizione del 03/04/2004 reg. gen. n.8122-reg. part. n.1470, relativa a "Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973" (atto pubblico del 17/03/2004 Rep. n.40978/2003),

A favore

Sogetto n. 1 "MONTEPASCHI SE.RI.T SPA SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI" in qualità relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Contro

Sogetto n. 1 "B" in qualità di relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - A/2_Abitazione di tipo civile;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.8 - A/2_Abitazione di tipo civile - Piano Secondo;

9. Iscrizione CONTRO: "A" e "B" del 24/06/2005

Iscrizione del 24/06/2005, reg. gen. n.15622-reg. part. n.4123, relativa a "Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo" - Tribunale di Firenze (atto giudiziario del 22/06/2005 Rep. n.7999/2005),

A favore

Sogetto n. 1 "CENTRO LEASING S.P.A." relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Contro

Sogetto n. 1 "B" relativamente all'unità negoziale:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - A/2_Abitazione di tipo civile;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.8 - A/2_Abitazione di tipo civile;

10. Iscrizione CONTRO: "B" del 09/09/2005

Iscrizione del 09/09/2015, reg. gen. n.22531-reg. part. n.6257, relativa a "Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973" (atto del 18/07/2005 Rep. n.7113/2005),

A favore

Soggetto n. 1 "MONTEPASCHI SE.RI.T SPA" relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Contro

Soggetto n. 1 "B" relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - A/2_Abitazione di tipo civile;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.8 - A/2_Abitazione di tipo civile;

11. Iscrizione CONTRO: "A" e "B" del 27/10/2005

Iscrizione del 27/10/2005, reg. gen. n.28123-reg. part. n.7614, relativa a "Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo" - Tribunale di Sciacca (atto giudiziario del 19/10/2005 Rep. n.165),

A favore

Soggetto n. 1 "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,
- n.5 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Contro

Soggetto n. 2 "A" relativamente alle unità negoziali:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Soggetto n. 3 "B" relativamente all'unità negoziale:

- n.5 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.2 - M_Magazzino - 100 mq - Piano Terra;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.3 - M_Magazzino - 50 mq - Piano Terra;

Unità negoziale n.5:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - A_Appartamento - 3 vani - Piano Secondo;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.8 - A_Appartamento - Piano Secondo;

12. Iscrizione CONTRO: "B" del 04/09/2007

iscrizione del 04/09/2007, reg. gen. n.23951-reg. part. n.6089, relativa a "Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 - SERIT SCILIA SPA (atto del 15/0/2007 Rep. n.39014/2007),

A favore

Soggetto n. 1 "SERIT SICILIA S.P.A." relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Contro

Soggetto n. 1 "B" relativamente all'unità negoziale:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - A/2_Abitazione di tipo civile;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.8 - A/2_Abitazione di tipo civile - Piano Secondo;

14. Trascrizione CONTRO: "A" e "B" del 31/01/2014

trascrizione del 31/01/2014, reg. gen. n.1580-reg. part. n.1224, relativa all' "Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili" - Tribunale di Sciacca (atto giudiziario del 15/01/2014 - Rep. n.42),

A favore

Sogetto n. 1 "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." relativamente alle unità negoziali:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,
- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Contro

Sogetto n. 1 "A" relativamente all'unità negoziale:

- n.1 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

Sogetto n. 2 "B" relativamente all'unità negoziale:

- n.2 per il diritto di Proprietà per la quota 1/1,

sui seguenti beni immobili:

Unità negoziale n.1:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.2 - C/2_Magazzino e locali di deposito - 83 mq - Piano Terra;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.3 - A/2_Abitazione di tipo civile - 3.5 vani - Piano Terra;
- Immobile n.3: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.4 - A/2_Abitazione di tipo civile - 9.5 vani - Piano Primo;

Unità negoziale n.2:

- Immobile n.1: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.5 - A/2_Abitazione di tipo civile - 6 vani - Piano Secondo;
- Immobile n.2: Fabbricato sito in via Pietro Nenni n.6 - Ribera - Foglio n.21 Part. n. 2907 Sub.8 - A/2_Abitazione di tipo civile - Piano Secondo;

6. INDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

A seguito del lavoro di ricerca svolto, come da incarico ricevuto "...rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati...", per i beni immobili oggetto del procedimento di esecuzione sono stati individuati tre lotti e sono state redatte le rispettive relazioni di stima, allegate alla presente perizia:

Lotto 1 - Unità Immobiliare "L" a piano terra del fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, primo, secondo, terzo piano e terrazza sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera - Foglio 21 Part. 2907 Sub.2 Cat. C/2 e Foglio 21 Part. 2907 Sub.3 Cat. A/2 (intestati alla ditta "A")
(v. par. 9. Relazione di Stima - Lotto 1);

Lotto 2 - Unità Immobiliare M a secondo piano del fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, primo, secondo, terzo piano e terrazza sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera - Foglio 21 Part. 2907 Sub.5 Cat. A/2 (intestati alla ditta "B")
(v. par. 10. Relazione di Stima - Lotto 2);

Lotto 3 – Unità Immobiliare N a secondo piano del fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, primo, secondo, terzo piano e terrazza sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera - Foglio 21 Part. 2907 Sub.8 Cat. A/2, (intestato alla ditta “B”)
(v. par. 11. Relazione di Stima – Lotto 3);

N.B.:

a) Le risultanze catastali riguardanti i **sub. 2-3-5-8** e relative ai predetti **lotti 1-2-3** coincidono con quelle riportate nell’atto di pignoramento del 15/01/2014, tuttavia le stesse non corrispondono allo stato attuale delle predette unità immobiliari e pertanto, come in seguito riportato, sarà necessario effettuare apposite variazioni catastali.

b) L’unità immobiliare posta al primo piano del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera - Foglio 21 Part. 2907 **Sub.4** Cat. A/2, intestato alla ditta “A” ed oggetto del procedimento esecutivo R.G. N. 35/2005 (+5/2014), essendo già stata oggetto di stima di una precedente perizia non sarà oggetto di ulteriore valutazione nelle presente perizia.

7. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

Si riportano di seguito le risposte ai quesiti posti dal G.E. come da verbale di giuramento dell’11 giugno 2015:

Punto 1)

È stata verificata la completezza della documentazione presentata dai creditori procedenti (ex artt. 498-599-567 c. 2° c.p.c..)

Punto 2)

L’inizio delle operazioni peritali è stato comunicato il 25 giugno 2015 alle parti convenute, “A” e “B”, a mezzo raccomandate A/R, alle parti attrici, al custode giudiziario, ai creditori intervenuti a mezzo PEC. I successivi sopralluoghi sono stati comunicati alle parti convenute e al custode giudiziario.

Punto a)

Si è provveduto all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione di tre lotti vendibile:

Lotto 1 - Unità immobiliare “L” ubicata a piano terra del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera

Lotto 2 - Unità immobiliare “M” ubicata a secondo piano del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera

Lotto 3 - Unità immobiliare “N” ubicata a secondo piano del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera

Punto b)

Si è provveduto alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e sono stati riscontrati abusi edilizi. In merito si rinvia integralmente a quanto riportato nelle apposite relazioni di stima (v. par. 9.4. – 10.4. – 11.4.).

Punto c)

Si è provveduto all’identificazione catastale degli immobili tramite l’accesso alla banca dati dell’Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Agrigento-Territorio ed è stato verificato che i dati identificativi degli stessi coincidono con quanto riportato nell’atto di pignoramento del 15/01/2014.

Punto d)

Le risultanze catastali, tuttavia, non corrispondono allo stato attuale delle predette unità immobiliari e pertanto, come in seguito riportato, sarà necessario effettuare apposite variazioni catastali e per ciascuno

lotto sono stati quantificati gli oneri da sostenere per la relativa correzione (relativamente ai costi v. par. 9.11. per il Lotto 1, . 10.11. per il Lotto 2, 11.11. per il Lotto 3).

Punto 3)

Per ciascun lotto individuato è stata redatta specifica relazione di stima.

Punto a) e b)

Si è provveduto all'esatta elencazione, individuazione e descrizione dei beni componenti ciascun lotto:

Lotto 1 - Unità immobiliare L ubicata a piano terra del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera;

Lotto 2 - Unità immobiliare M ubicata a secondo piano del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera;

Lotto 3 - Unità immobiliare N ubicata a secondo piano del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera.

Punto c) d) e)

Unità immobiliare "L" a piano terra, individuata come **Lotto 1**, di proprietà di "A" ed abitata dalla stessa;

Unità immobiliare "M" a secondo piano, individuata come **Lotto 2**, di proprietà di "B" ed abitata da "D".

Unità immobiliare "N" a secondo piano, individuata come **Lotto 3**, di proprietà di "B" ed allo stato rustico, non rifinita.

Come da ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Sciacca (nota di riscontro prot. n.2015/33452 del 6 luglio 2015) e dell'Archivio di Stato di Agrigento (nota di riscontro prot. n.2014 cl_28.34.07 dell'8 luglio 2015) relativamente agli immobili oggetto del pignoramento non risultano contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento (15/01/2014). Inoltre, sempre dalle ricerche effettuate, non risultano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiali, gravanti sui beni.

Punto f)

Gli immobili oggetto del pignoramento non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica, cosiddetta APE. Relativamente ai costi da sostenere per la redazione di tale attestazione si rimanda alle singole relazioni di stima (v. par. 9.11. per il Lotto 1, . 10.11. per il Lotto 2, 11.11. per il Lotto 3).

Punto 4)

Punto a)

Dalla documentazione acquisita è stata rilevata l'esistenza di uno spazio di pertinenza comune a piano terra: Foglio n.21 Part. n.2907 sub. 1 (B.C.N.C "Bene Comune non censibile": strada privata-corte-androne-scala).

Punto b)

Si è provveduto alla valutazione dei **Lotti 1 - 2 - 3** secondo due criteri di stima: "Stima con il metodo del valore di mercato" e "Stima con il metodo del valore normale".

Punto 5) 6)

Si è provveduto all'allegazione di adeguata documentazione fotografica nonché delle planimetrie dei beni e all'acquisizione presso gli uffici competenti della documentazione utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

8. RIEPILOGO CONCLUSIVO

In conclusione, è possibile affermare quanto segue:

con la presente perizia si è provveduto a fornire risposta ai vari quesiti posti dal G.E. nel verbale di giuramento dell'11 giugno 2015, provvedendo alla formazione di tre lotti per la vendita dei beni oggetto del pignoramento e alla redazione di apposite relazioni di stima dei lotti individuati nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare a carico di "A" e "B".

• **Lotto 1**

Unità immobiliare "L" ubicata a piano terra del fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, primo, secondo, terzo piano e terrazza con vano tecnico sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera

- "A": quota di proprietà di 1000/1000.

Il valore di mercato del **Lotto 1** ammonta complessivamente a: **€ 161.820,00**

Al fine di rendere vendibile il bene oggetto del pignoramento occorrerà sostenere una spesa presuntiva complessiva di **€ 10.950,00** (costi necessari per: l'aggiornamento catastale con cambiamento di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione pari a **€ 1.500,00**, il completamento della sanatoria del 1986 pari a **€ 4.500,00**, sanare le difformità con variazione della destinazione d'uso dell'U.I. da magazzino ad abitazione pari a **€ 4.000,00**, il rilascio del certificato di agibilità pari a **€ 650,00**, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) pari a **€ 300,00**), che sarà detratta dal valore di mercato del **Lotto 1 – Unità Immobiliare "L" a piano terra.**

Il valore di mercato aggiornato del **Lotto 1**, tenuto conto di quanto sopra, è di **€ 150.870,00.**

• **Lotto 2**

Unità immobiliare "M" ubicata a secondo piano del fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, primo, secondo, terzo piano e terrazza con vano tecnico sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera

- "B": quota di proprietà di 1000/1000.

Il valore di mercato del **Lotto 2** ammonta complessivamente a: **€ 85.220,00**

Al fine di rendere vendibile il bene oggetto del pignoramento occorrerà sostenere una spesa presuntiva complessiva di **€ 4.850,00** (costi necessari per: l'aggiornamento catastale pari a **€ 400,00** (pari alla metà del costo calcolato per l'aggiornamento catastale (**€ 800,00**), necessariamente congiunto, relativo alle unità immobiliari "M" - LOTTO 2 e "N"-LOTTO 3), il completamento della sanatoria del 1986 pari a **€ 3.000,00**, sanare le difformità con rilascio dell'autorizzazione pari a **€ 500,00** (pari alla metà del costo calcolato per il rilascio dell'autorizzazione (**€ 1.000,00**), necessariamente congiunta, relativa alle unità immobiliari "M" - LOTTO 2 e "N"-LOTTO 3), per il rilascio del certificato di agibilità (pari a **€ 650,00**), per l'Attestato di

Prestazione Energetica (APE) pari a € 300,00, che sarà detratta dal valore di mercato del **Lotto 2 – Unità Immobiliare “M” a secondo piano.**

Il valore di mercato aggiornato del **Lotto 2**, tenuto conto di quanto sopra, è di **€ 80.370,00.**

• **Lotto 3**

Unità immobiliare “N” ubicata a secondo piano del fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, primo, secondo, terzo piano e terrazza con vano tecnico sito in via Pietro Nenni n.6 - Comune di Ribera

- “B”: quota di proprietà di 1000/1000.

Il valore di mercato del **Lotto 3** ammonta complessivamente a: **€ 43.520,00**

Al fine di rendere vendibile il bene oggetto del pignoramento occorrerà sostenere una spesa presuntiva complessiva di **€ 3.600,00** (costi necessari per: l'aggiornamento catastale pari € 400,00 (pari alla metà del costo calcolato per l'aggiornamento catastale (€ 800,00), necessariamente congiunto, relativo alle unità immobiliari “M” - LOTTO 2 e “N”-LOTTO 3), il completamento della sanatoria del 1986 pari a € 2.400,00, sanare le difformità con rilascio dell'autorizzazione pari a € 500,00 ((€ 500,00, pari alla metà del costo calcolato per il rilascio dell'autorizzazione (€ 1.000,00), necessariamente congiunta, relativa alle unità immobiliari “M” - LOTTO 2 e “N”-LOTTO 3), per l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) pari a € 300,00), che sarà detratta dal valore di mercato del **Lotto 3 – Unità Immobiliare “N” a secondo piano.**

Il valore di mercato aggiornato del **Lotto 3**, tenuto conto di quanto sopra, è di **€ 39.920,00.**

La sottoscritta C.T.U., certa di aver completamente espletato il mandato, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ribera, 7 marzo 2016

In fede
Il C.T.U.
arch. Manuela Abisso