

PERIZIA GIURIDICA _ Relazione tecnica

Esecuzione immobiliare n.08/2021

Ill.mo sig.r Giudice Di Cataldo dott. Carlo

1) Premessa

Con provvedimento del 29/03/2021 Ella nominava me sottoscritto dott.
ing. Giovanni Luca Nobile iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Ragusa al n.1118, con studio in via Archimede n.382 a Ragusa, consulente tecnico
d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.08/2021 del ruolo
generale delle espropriazioni immobiliari, promossa da

Il giorno 30/03/2021 il sottoscritto, tramite il portale Procedure.it, ha
inviato la documentazione necessaria per l'accettazione dell'incarico ed il
giuramento di rito.

In diverse date dei mesi di marzo 2021, gennaio 2022, maggio 2022 e
dicembre 2022, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale
di Ragusa - Territorio - Servizi catastali, il sottoscritto ha reperito le visure
catastali dei fabbricati e dei terreni, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali



degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

D'accordo con il custode giudiziario nominato, avv. Gianpaolo Ferraro del foro di Ragusa, in data 27/04/2021 sono iniziate, previo avviso a mezzo PEC alle parti, le operazioni peritali effettuando un primo accesso presso l'immobile sito a Vittoria in via Forcone n.169; durante il sopralluogo sono stati rilevati gli immobili censiti in catasto al Foglio n.67 p.lla 209 sub.18-19

Nel secondo accesso, avvenuto il 21/05/2021 sono stati rilevati gli immobili censiti in catasto al Foglio n.67 p.lla 209 sub.17-20- e i parcheggi scoperti di cui ai sub.25-

Il sesto accesso è stato eseguito, invece, a Vittoria in via Forcone n.169 il 01/06/2021, per il rilievo degli immobili censiti in catasto al foglio 67 p.lla 209 sub. 23 e 24.



[REDACTED]

In data 21/05/2021 ho provveduto a far richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria al fine di reperire i titoli abilitativi dell'immobile sito

[REDACTED]
in via Forcone n.169 a Vittoria

[REDACTED]; in data 15/11/2022 ho ricevuto, dopo diversi solleciti presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria, le copie dei titoli abilitativi dell'immobile di via Forcone n.169 di Vittoria [REDACTED]

[REDACTED]

In 07/12/2022 si è provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili soggetti a pignoramento immobiliare presso il portale web dell'agenzia delle entrate.

2) Quesiti sui beni pignorati

- 1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e "descrizione**



giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

I. Immobile sito a Vittoria in via Forcone n.169.

Gli immobili in esame si trovano nella zona periferica di Vittoria in prossimità della S.S.115 e sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa n.67 particella 209; i subalterni soggetti a pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- 17, cat. C/2, consistenza 301 mq, rendita 761,72 €;
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 20, cat. C/6, consistenza 193 mq, rendita 428,61 €;
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 23, cat. C/2, consistenza 220 mq, rendita 477,21 €;
- 24, cat. A/10, consistenza 7,5 vani, rendita 1'452,54 €;
- 25, cat. C/6, consistenza 78 mq, rendita 145,02 €;
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



- 34, cat. C/6, consistenza 15 mq, rendita 27,89 €;
- 35, cat. C/6, consistenza 15 mq, rendita 27,89 €;
- 36, cat. C/6, consistenza 15 mq, rendita 27,89 €.

I fabbricati sono tutti conformi rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

I beni pignorati fanno parte di un edificio in parte destinato a locali commerciali ed artigianali ed in parte a destinazione residenziale.

In particolare, i locali destinati ad officina meccanica, ossia il sub.19, si trovano al piano seminterrato dell'edificio, mentre il locale commerciale, ossia il sub.18, è situato al piano terra dall'edificio.

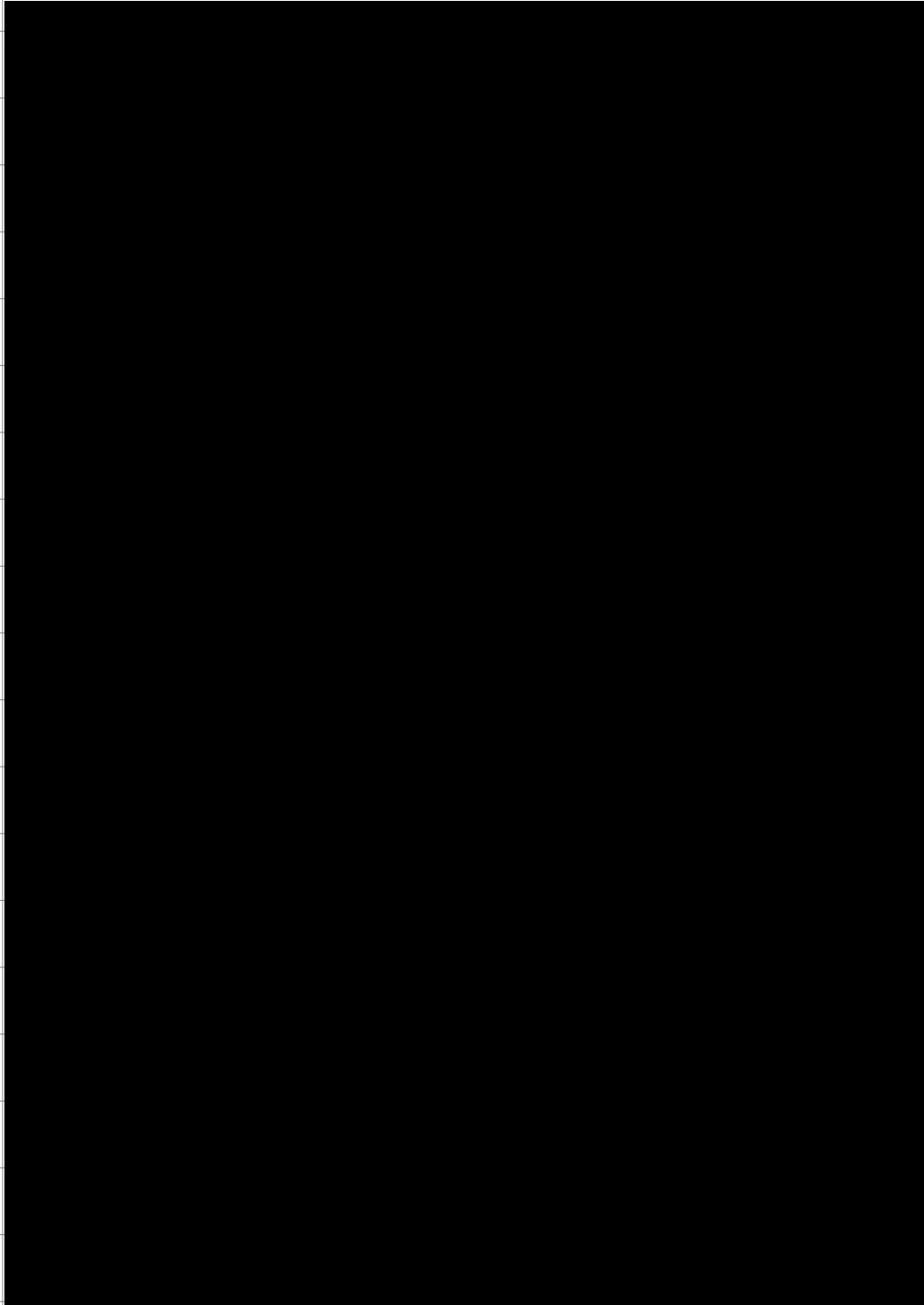
Riguardo ai depositi, il sub. [REDACTED] sono situati al piano seminterrato al di sotto della scala che da accesso alla parte residenziale dell'immobile, mentre il sub. 17, anch'esso destinato a deposito, rappresenta un corpo distaccato dall'edificio principale.

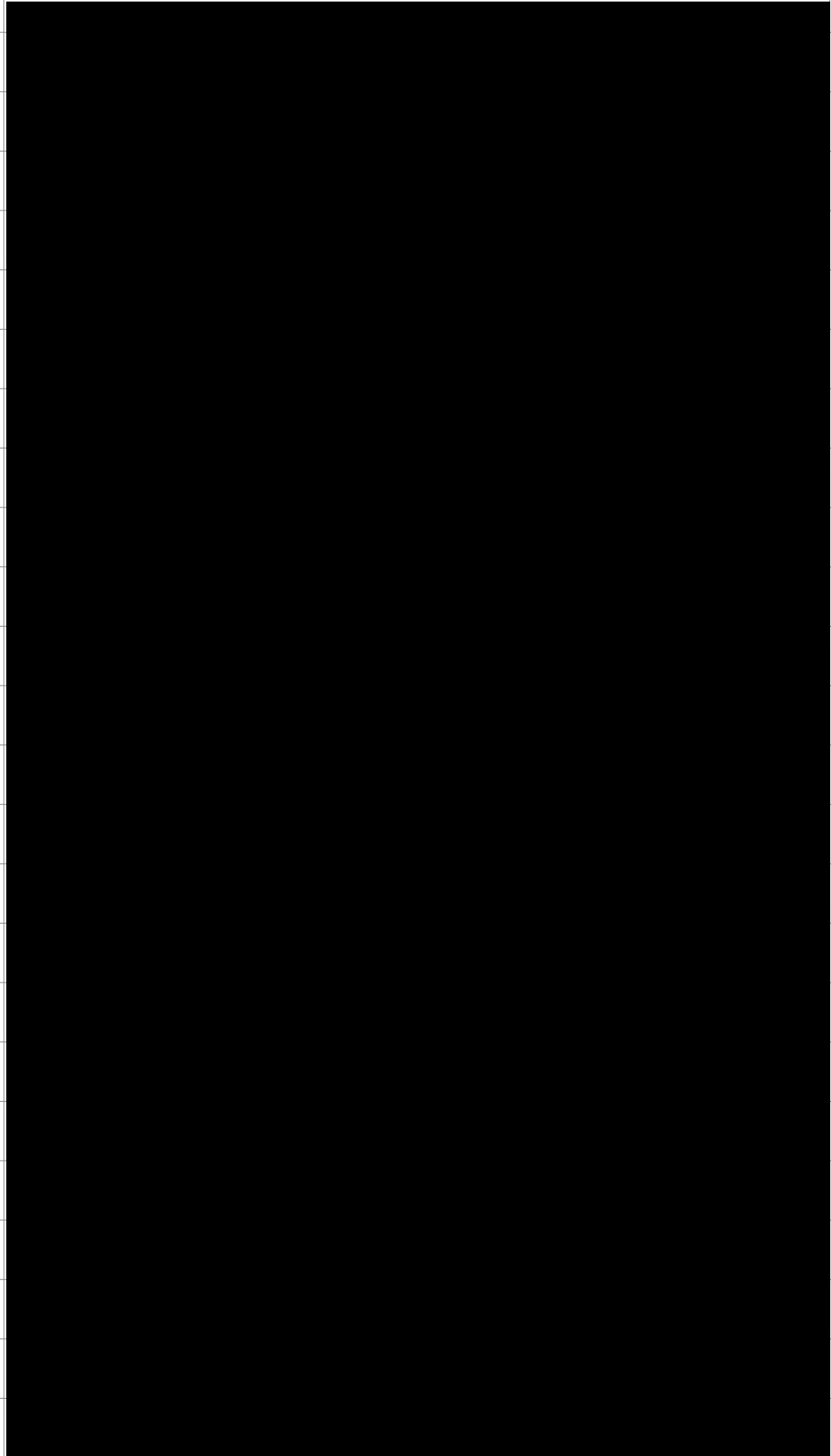


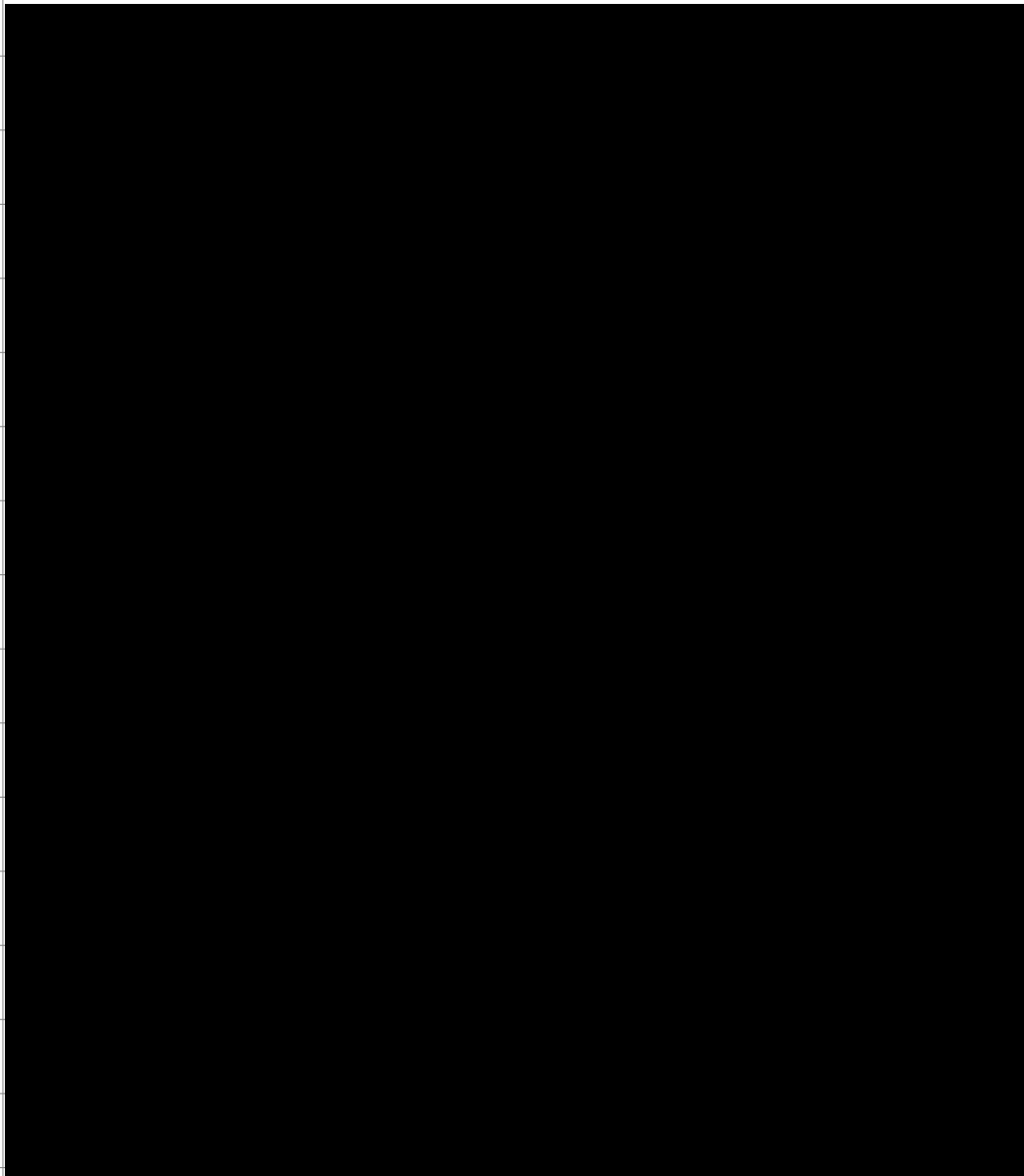
Il sub. 20, invece, è un garage sito al piano seminterrato dell'edificio.

I subalterni che vanno dal numero 25 [REDACTED], sono tutti parcheggi scoperti siti nel cortile dell'edificio.

Infine, il sub.24 è situato al primo piano dell'edificio ed è destinato ad uffici, mentre il sub.23 è anch'esso sito al primo piano ed è destinato a deposito.







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



I. Immobile sito a Vittoria in via Forcone n.169.

L'immobile oggetto del presente paragrafo è sito nella zona periferica di Vittoria in prossimità della S.S.115 e, precisamente, in via Forcone n.169.

Trattasi di un immobile edificato negli anni '80 in zona C3.3 del P.R.G. del Comune di Vittoria; il complesso edilizio è formato da due corpi di fabbrica, A e B: il primo, il corpo A, è costituito da un piano interrato e cinque piani fuori terra, mentre il secondo, corpo B, è costituito da un solo piano; mentre nel corpo B sono presenti solo locali destinati a deposito, nel corpo A sono presenti locali destinati ad officina meccanica, depositi e garage al piano seminterrato, un locale commerciale al piano terra, un locale ufficio, un deposito e locali per civile abitazione al primo piano ed, infine, ai piani superiori solo locali per civile abitazione.

I beni pignorati fanno parte sia del corpo A che del corpo B; in particolare è stato sottoposto a pignoramento immobiliare l'intero corpo B ossia il sub.17, mentre nel corpo A sono stati assoggettati a pignoramento [REDACTED] [REDACTED] il garage coperto (sub.20) al piano seminterrato e i posti auto scoperti (sub. da 25 [REDACTED]) nel cortile, [REDACTED] [REDACTED], il locale ufficio (sub.24) e il deposito (sub.23), questi ultimi due, posti al primo piano.

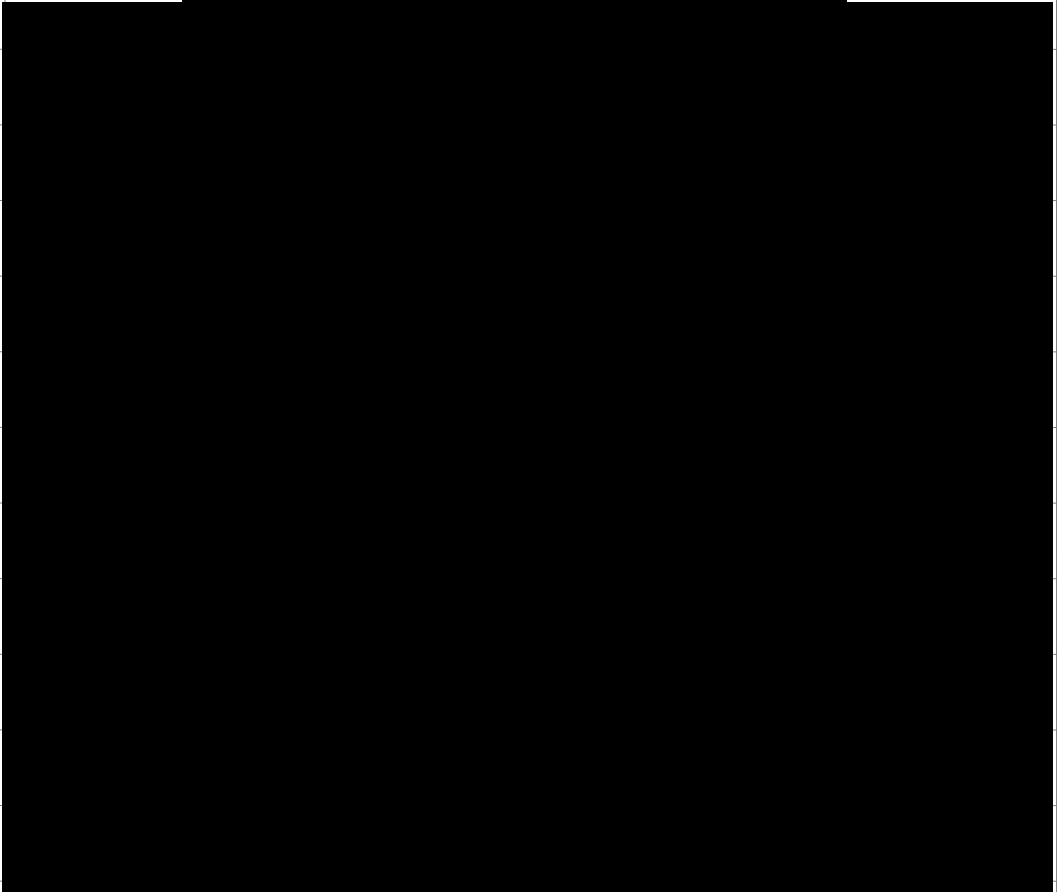
[REDACTED]

La struttura portante, sia del corpo A che del corpo B, è in cemento armato con solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura.



Di seguito le superfici commerciali:

- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]
- ✓ Parcheggi esterni (sub. da 25 [REDACTED])
- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]
- ✓ Garage coperto (sub.20): 210 mq;
- ✓ Ufficio (sub.24): 188 mq e 102 mq somma della superficie della veranda scoperta antistante l'ufficio stesso e il balcone sul retro;
- ✓ Deposito corpo A (sub. 23): 235 mq oltre a 34 mq di superficie a balcone;
- ✓ Deposito corpo B (sub.17): 341 mq;
- ✓ [REDACTED]



[REDACTED]

I parcheggi esterni sono coperti con strutture precarie assimilabili a pergolati.

[REDACTED]

I locali adibiti ad uffici al piano primo del corpo A, presentano una sala all'ingresso per il ricevimento e l'attesa dei clienti e quattro stanze per ufficio, un archivio, un disimpegno ed un servizio igienico-sanitario; di esclusiva pertinenza c'è una veranda scoperta antistante il locale ed un balcone accessibile dall'ufficio sul retro e dall'archivio; le condizioni d'uso e di manutenzione sono buone.

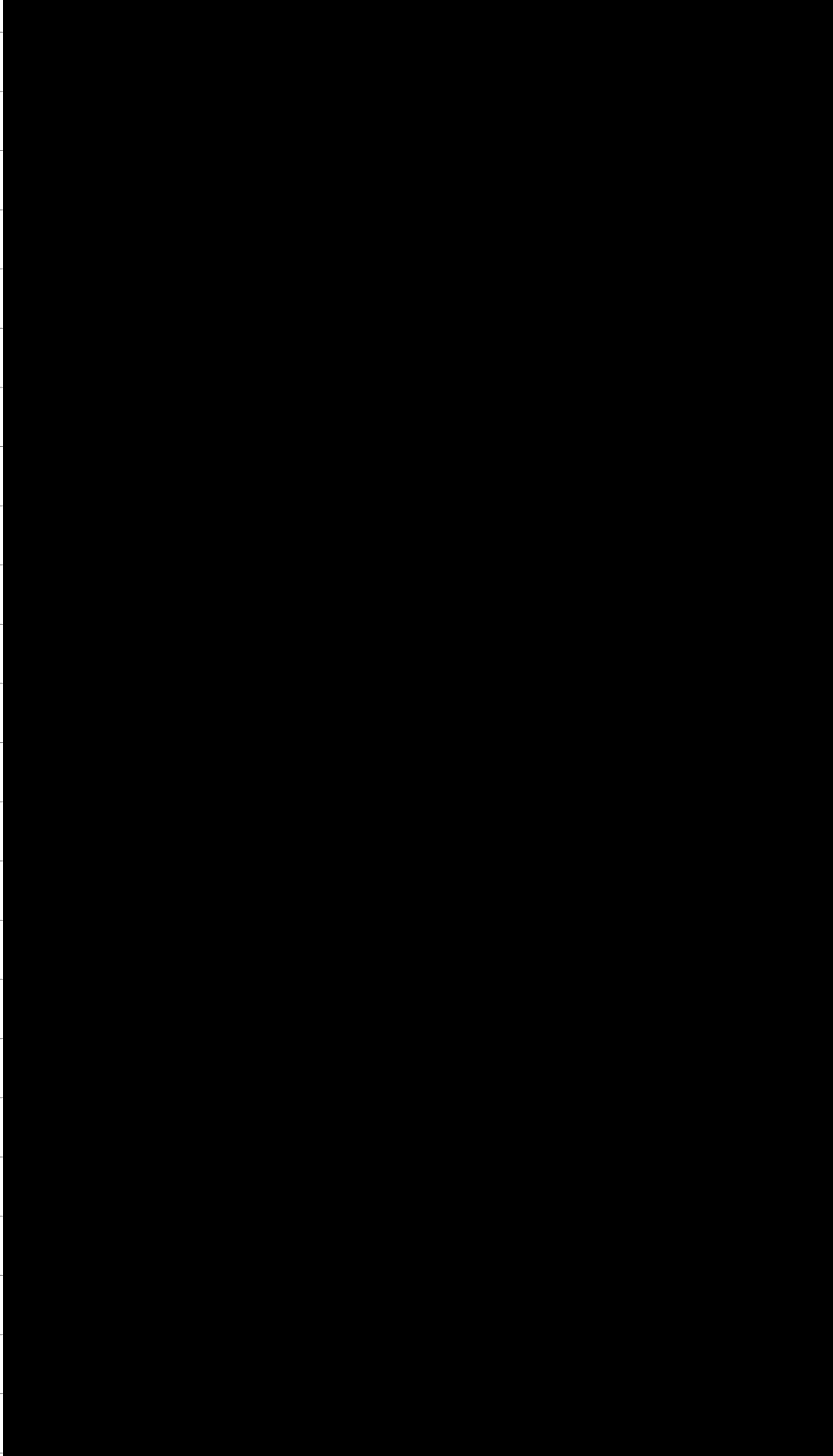
Si accede agli uffici attraverso una scala, quindi per il superamento delle barriere architettoniche si rende necessaria l'installazione di un monta-scale.

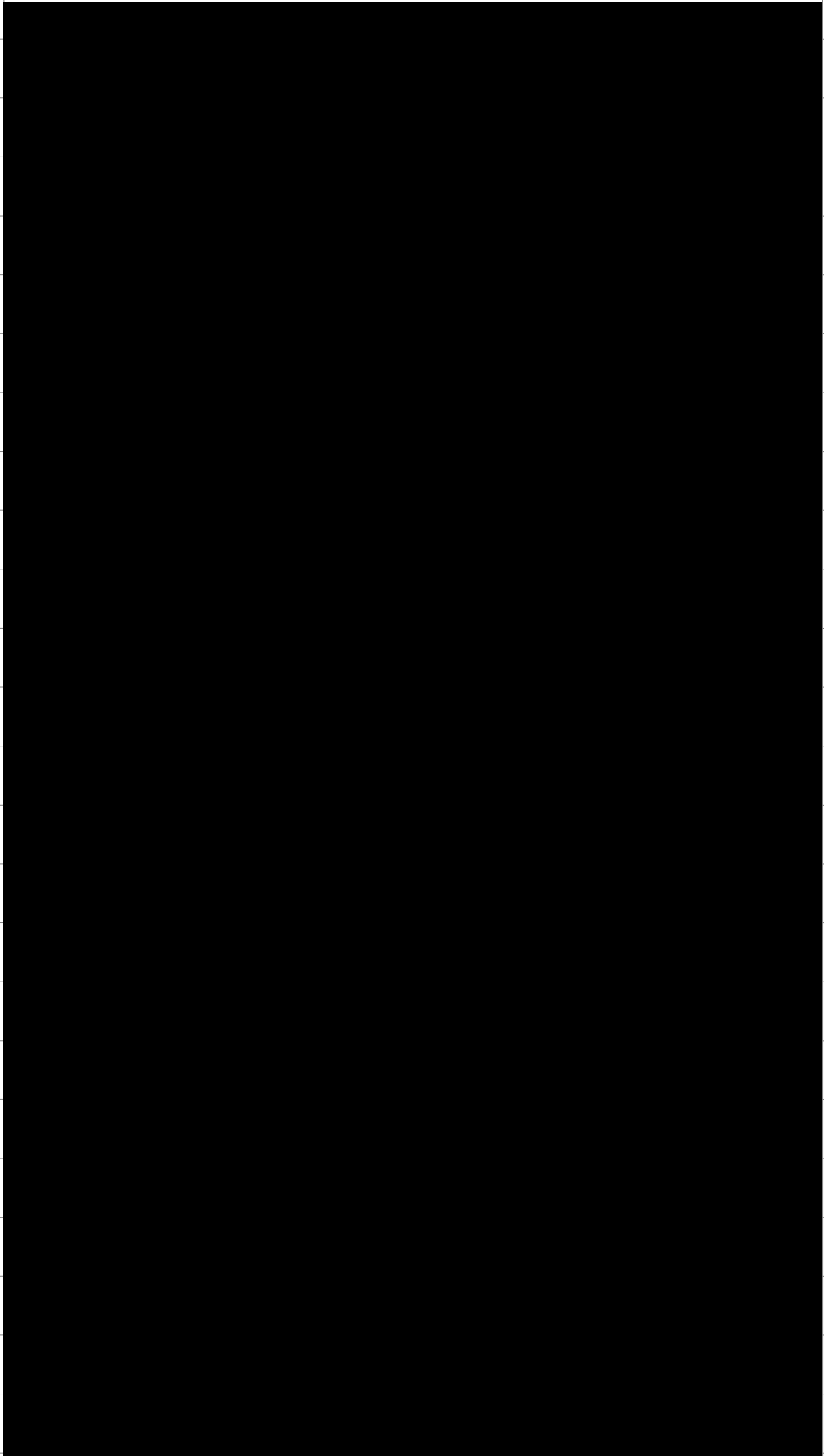
Il locale deposito al primo piano del corpo A è allo stato rustico e non presenta tramezzature interne; non tutti gli infissi esterni sono presenti; sul lato e sul retro è presente un balcone.

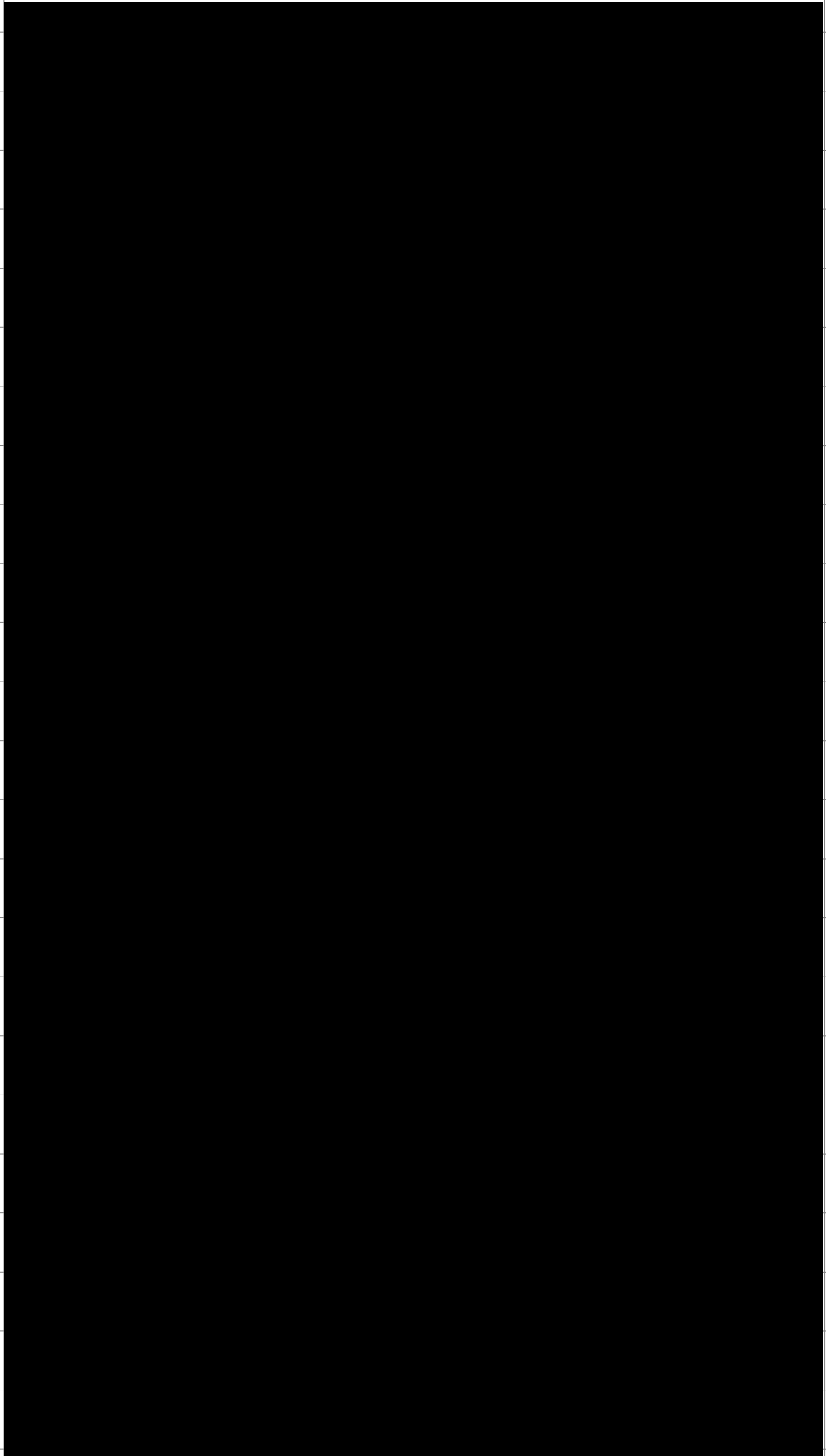
Il corpo B è costituito da quattro locali adibiti a deposito tutti accessibili dal cortile esterno; è presente anche un servizio igienico-sanitario; le condizioni d'uso e di manutenzione sono discrete e le pareti risultano, nella gran parte della superficie, solo intonacati, ma non rifiniti.

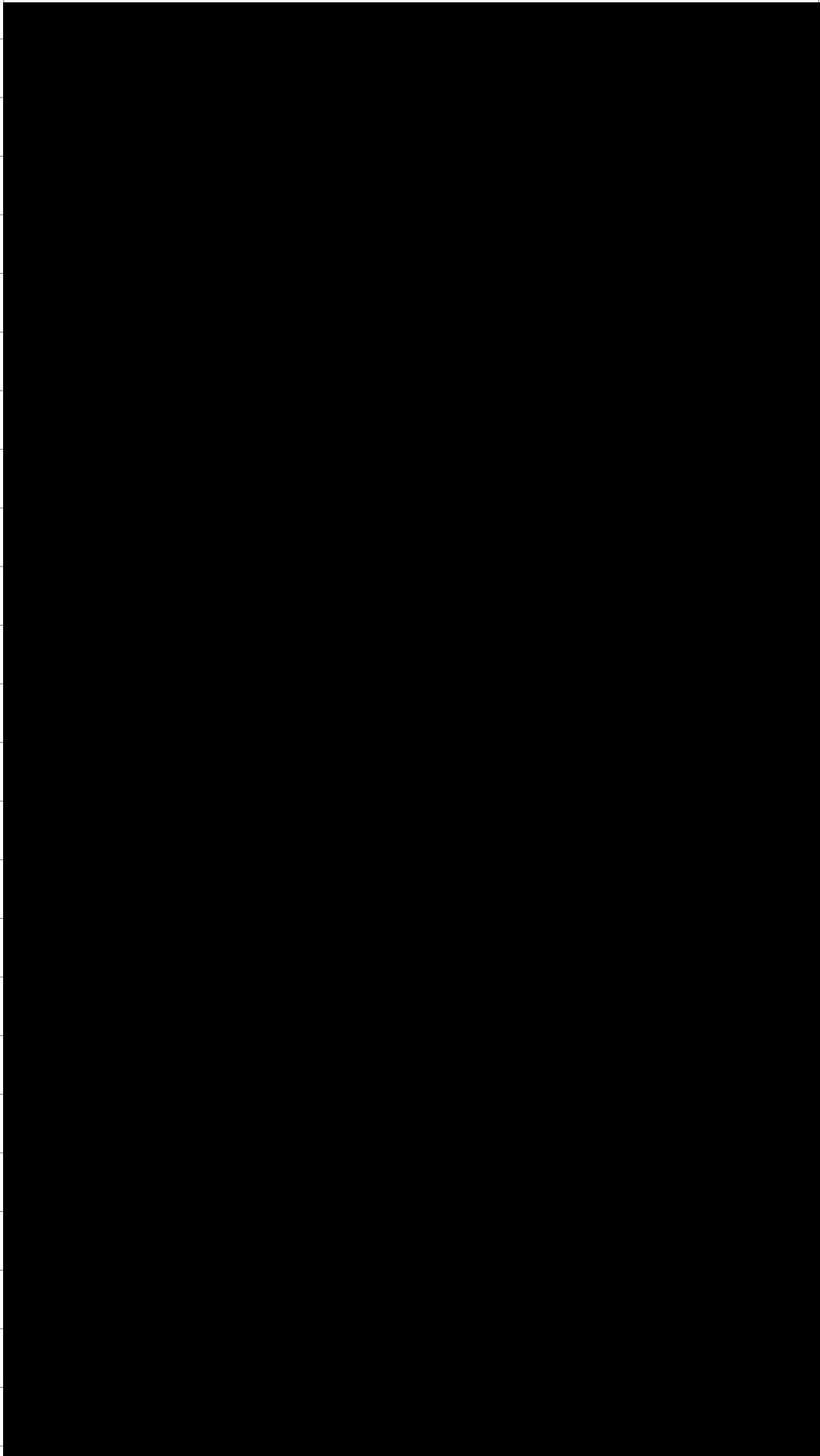
[REDACTED]

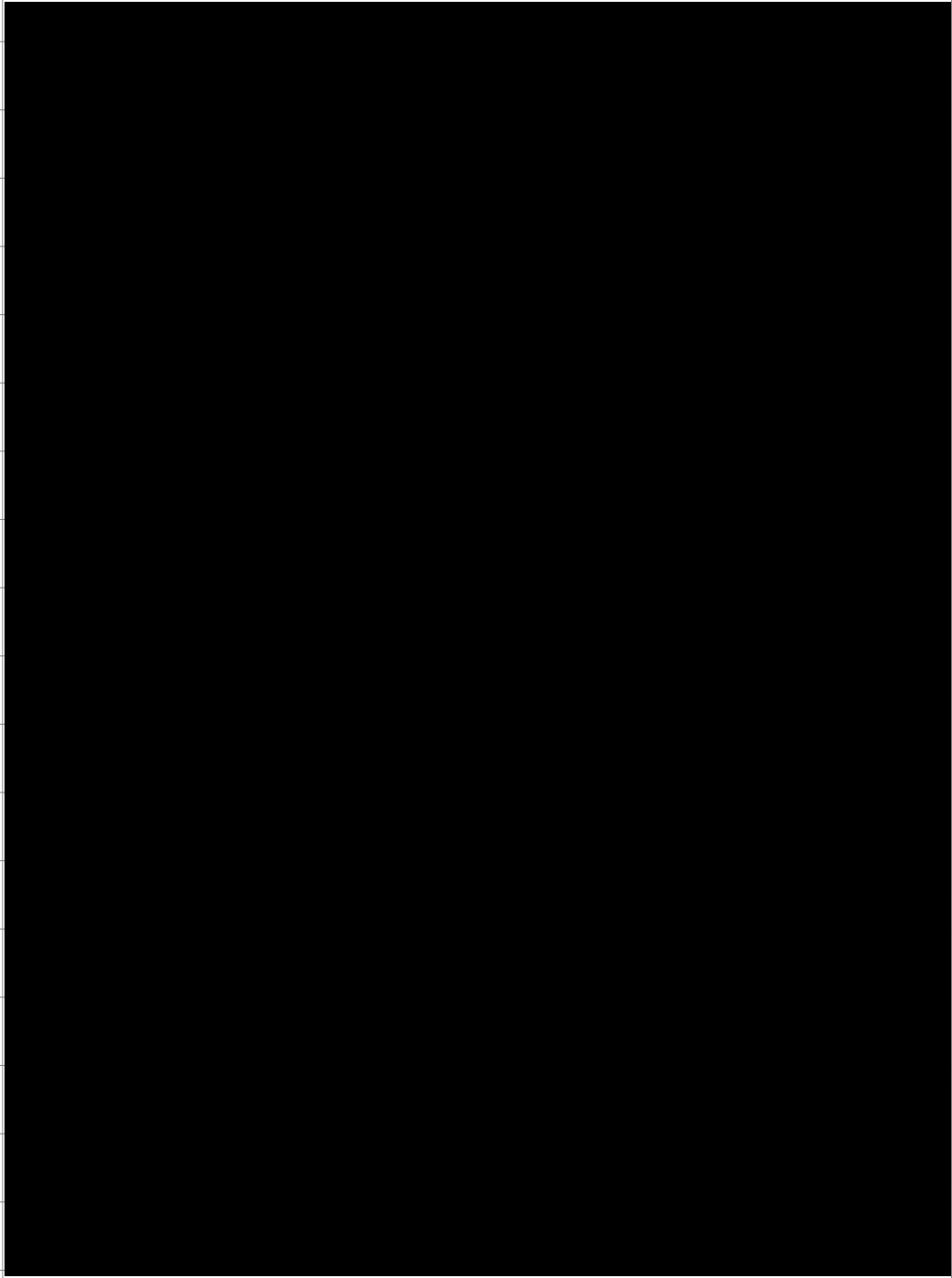












3. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"



- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.

I. Immobile sito a Vittoria in via Forcone n.169.

L'immobile di via Forcone limitatamente ai subalterni da 17 a 22 e da 25 a

p.lla 209 del F.67 di Vittoria [redacted]
medesimo foglio di mappa, sono stati concessi in locazione

[redacted]

Il canone di affitto è stato stabilito in 2'000,00 € mensili, considerando i valori unitari dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui insiste il fabbricato, si ritiene che il canone d'affitto congruo sia di 3'740,00 €/mese che decurtato di 1/3 è pari a 2'493,33 €/mese che in cifra tonda è 2'490,00 €/mese.

Per quanto riguarda i sub.23 e 24 p.lla 209 del foglio 67 di Vittoria, risultano



essere affittati [redacted] giusto contratto di affitto del

10/08/2012 registrato presso l'agenzia delle Entrate in data 10/09/2012 prot.

[redacted]; nella planimetria allegata al contratto vengono evidenziate

anche i sub. 20-23-24-25 e parte del sub.4:

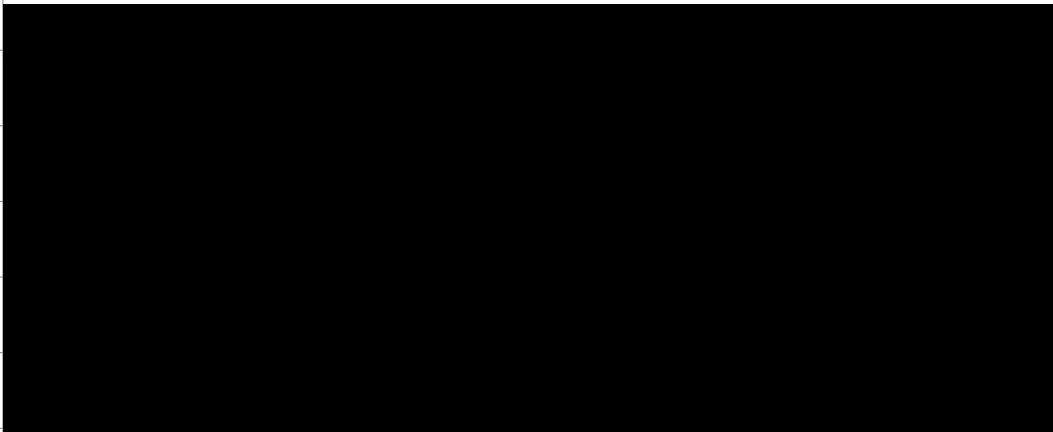
- il sub.20 in realtà è il garage oggetto di esecuzione al piano seminterrato e nell'elaborato planimetrico allegato al contratto di affitto è stato, per errore, riportato il numero 20 sulla pertinenza dei locali adibiti ad uffici (sub.24);
- i sub.23 e 24 sono espressamente citati nel corpo del contratto;
- il sub. 25, è un parcheggio scoperto;

- [redacted]

Si ritiene che i sub.23-24-25 facciano parte della locazione, in quanto i sub.23 e 24 sono espressamente citati, il sub.25 è descritto ed evidenziato in planimetria ed il contratto ha data antecedente a quello della ***** *****; concludendo, si ritiene che il sub. 20 e il sub.4 non rientrino nella locazione, mentre il sub.25 sia parte della locazione.

[redacted]

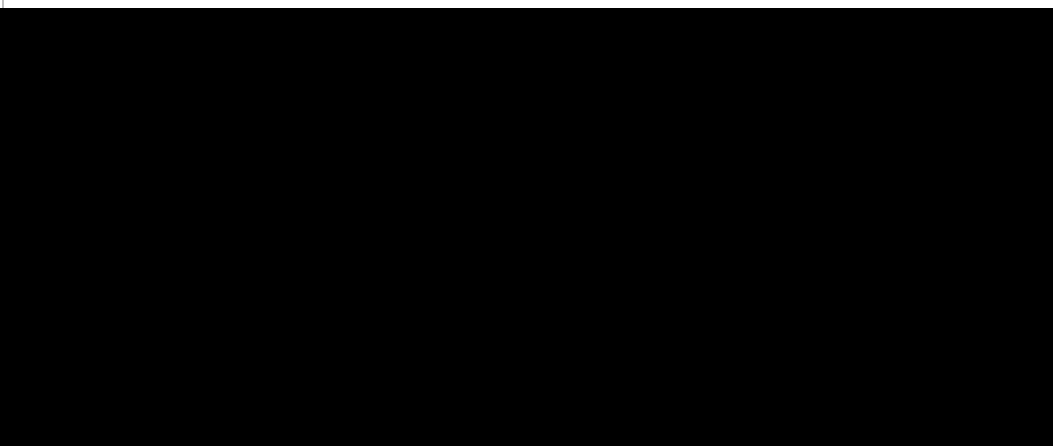




4. esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

I. Immobile sito a Vittoria in via Forcone n.169.

Dagli accertamenti effettuati, non risultano formalità che restano a carico dell'acquirente.



5. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che



saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;

I. Immobile sito a Vittoria in via Forcone n.169.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta all'Agenzia dell'Entrate, non ho rilevato esistenza di formalità non opponibili all'acquirente appurare che sull'immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni effettuate in data antecedente al pignoramento stesso.

1. ISCRIZIONE del 13/05/2015 - Registro Particolare 855 Registro Generale 6080

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 76/2015 del 12/01/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3084 del 16/12/2016

*** NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 1240 del 21/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 831 del 11/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 31/08/2015 - Registro Particolare 1609 Registro Generale

11728Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1420/2015 del 23/06/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1241 del 21/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 832 del 11/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 4053 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)



4. Annotazione n. 4057 del 14/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 06/10/2015 - Registro Particolare 1890 Registro Generale

13082 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1073/2015

del 28/09/2015 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI

SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1242 del 21/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 833 del 11/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 27/10/2016 - Registro Particolare 2763 Registro Generale

14902 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2458/2016

del 20/10/2016 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART.

77 D.P.R. 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1243 del 21/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 834 del 11/03/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 04/04/2018 - Registro Particolare 3727 Registro Generale

5221 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8997/6178 del

26/03/2018 - [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 31/12/2018 - Registro Particolare 12831 Registro

Generale 18823 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 15972

del 05/12/2018 - DOMANDA GIUDIZIALE - RIDUZIONE DISPOSIZIONE

TESTAMENTARIA

Nota disponibile in formato elettronico

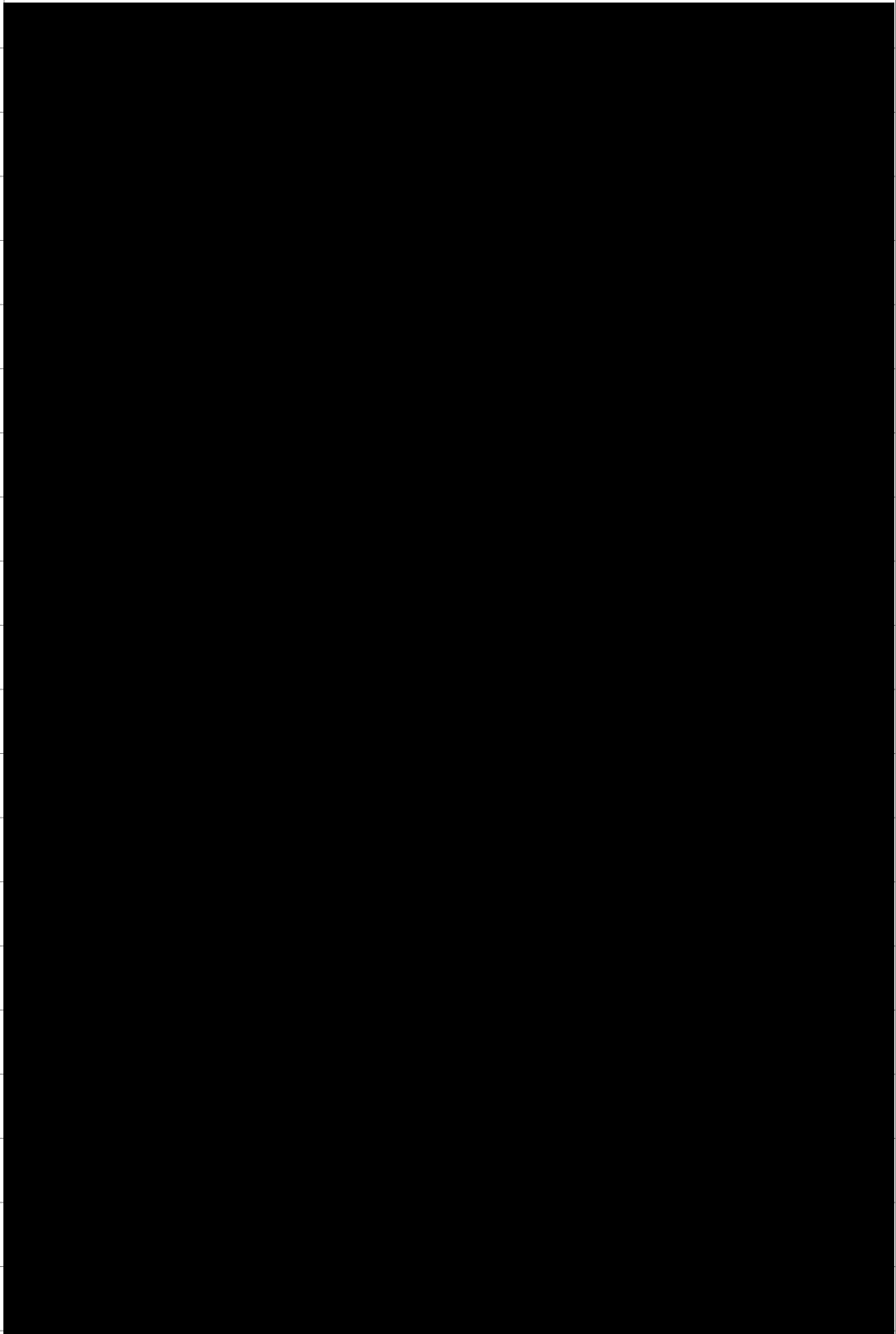


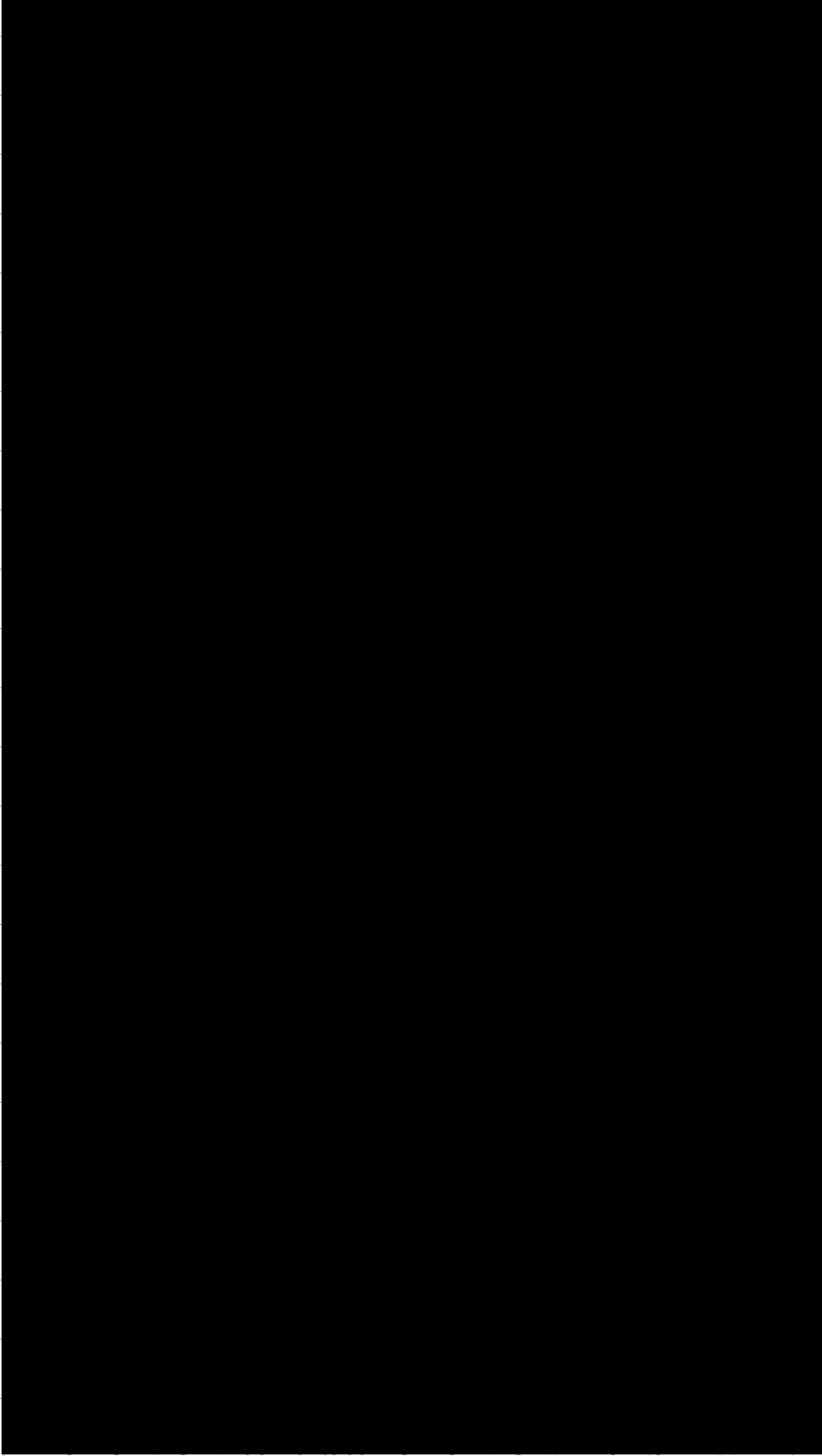
7. TRASCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 1403 Registro Generale

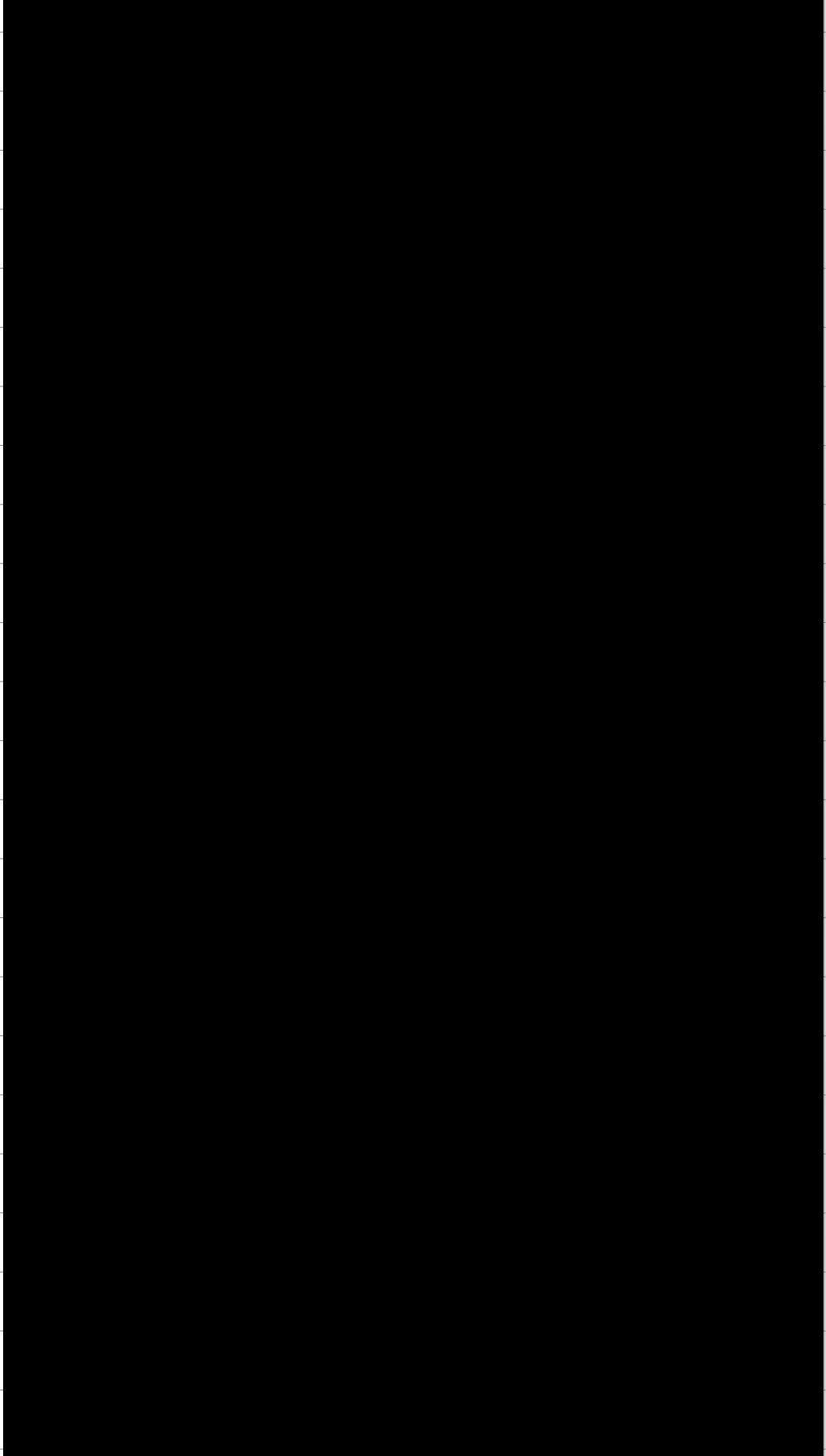
2146 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio

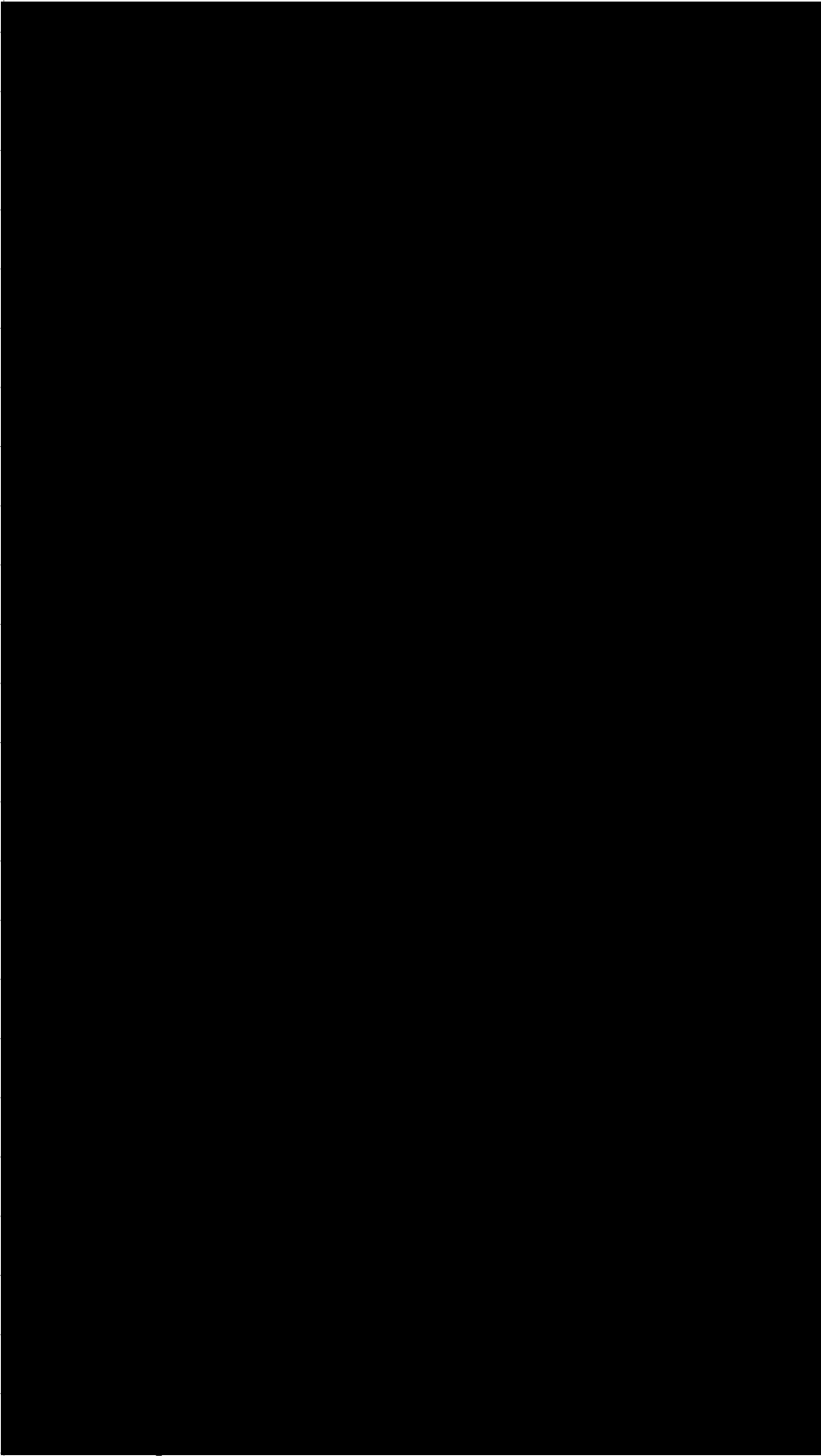
2490/2020 del 15/12/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

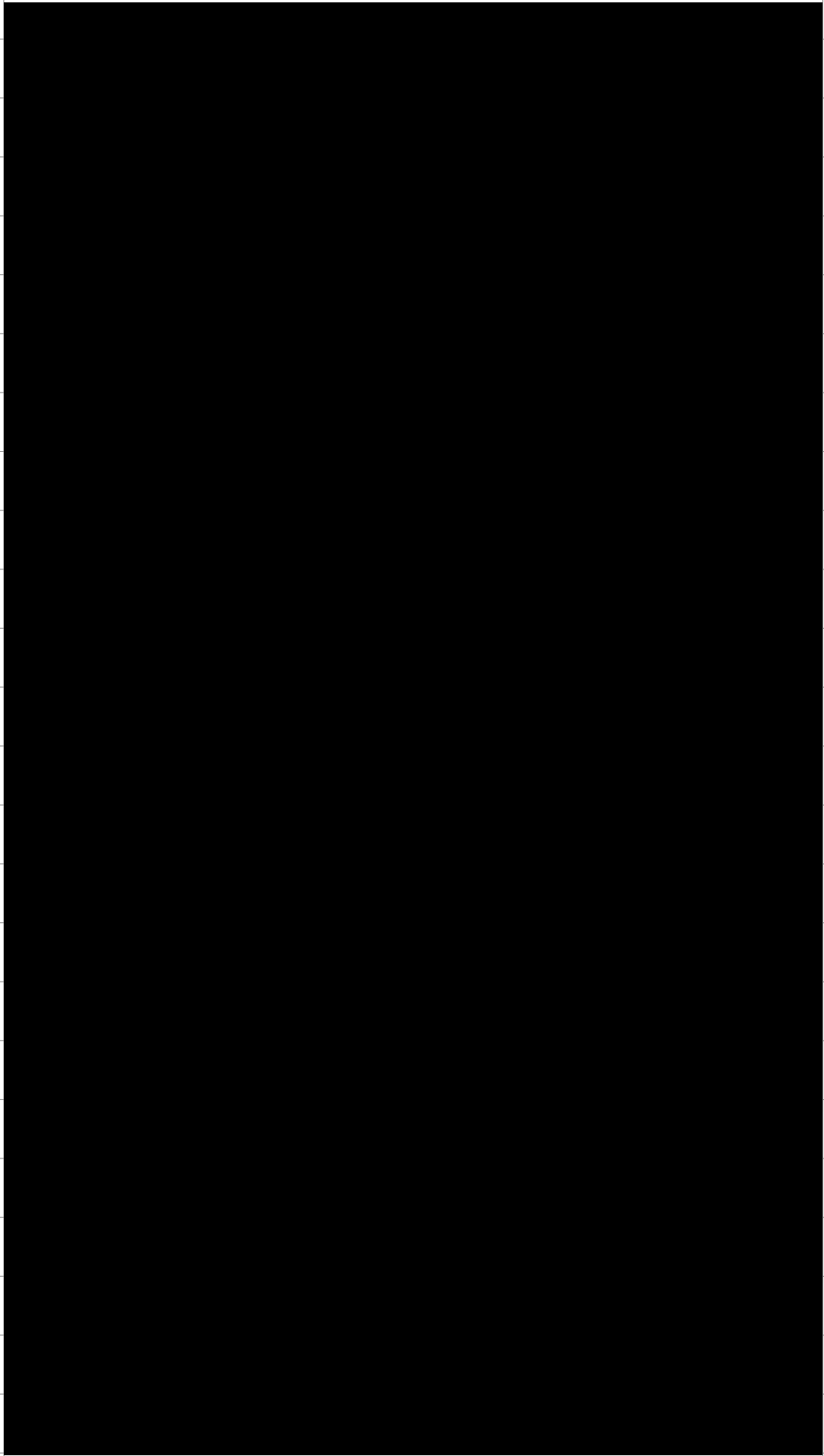
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

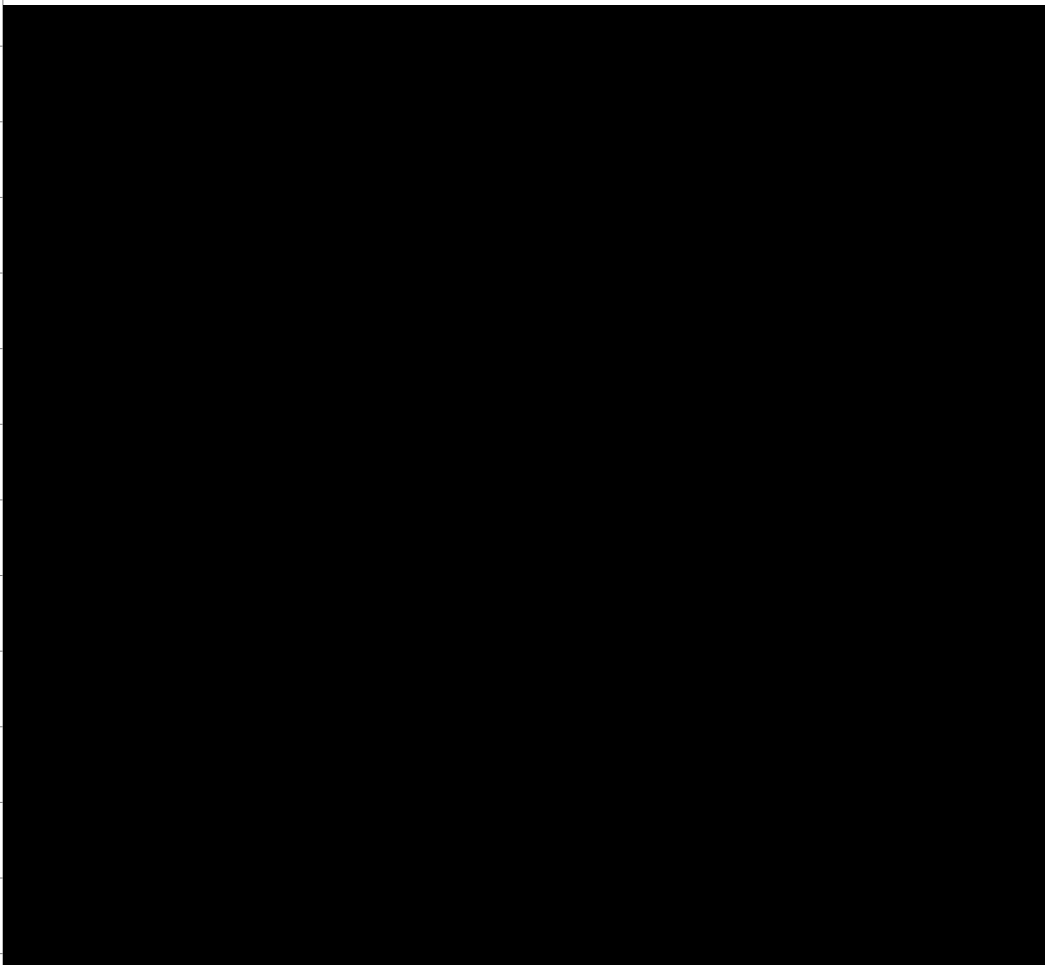












6. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- **verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche**
- **esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità**
- **potenzialità edificatorie del bene**
- **quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).**

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare l'accesso agli atti presso gli ufficio tecnico del Comune di Vittoria e presso l'Ufficio Territoriale dell'Ambiente di Siracusa e Ragusa - U.O.B. 1 Gestione Amministrativa del Demanio Marittimo



Pozzallo ed a prelevare la documentazione necessaria ad un completo accertamento di conformità dell'esistente rispetto ai progetti approvati; il sottoscritto ha potuto rilevare quanto segue.

I. Immobile sito a Vittoria in via Forcone n.169.

Dagli atti prelevati presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria, si evince che l'immobile sito in via Forcone n.169, è stato edificato in assenza titoli abilitativi; successivamente sono state presentate due istanze di sanatoria ai sensi della LEGGE 47/85 prot. n.182/87 per quanto riguarda il piano seminterrato e primo ossia sub. [REDACTED] 20 e ai sensi della LEGGE 724/94 prot. 45683 per quanto riguarda [REDACTED] l'ufficio ed il deposito al primo piano, sub.24 e 23, e il deposito realizzato nel corpo di fabbrica distaccato, sub.17; tali istanze, su richiesta della [REDACTED], sono state unificate.

Il comune di Vittoria ha richiesto con lettera raccomandata prot. 9725 del 04/03/2022 il versamento dell'oblazione a conguaglio di quanto versato pari a 2'667,79 € e poi, con lettera raccomandata prot.n.49170 del 04/11/2022, il versamento a conguaglio di quanto già versato degli oneri per spese di urbanizzazione e per costo di costruzione per la somma pari a 47'642,17 €.

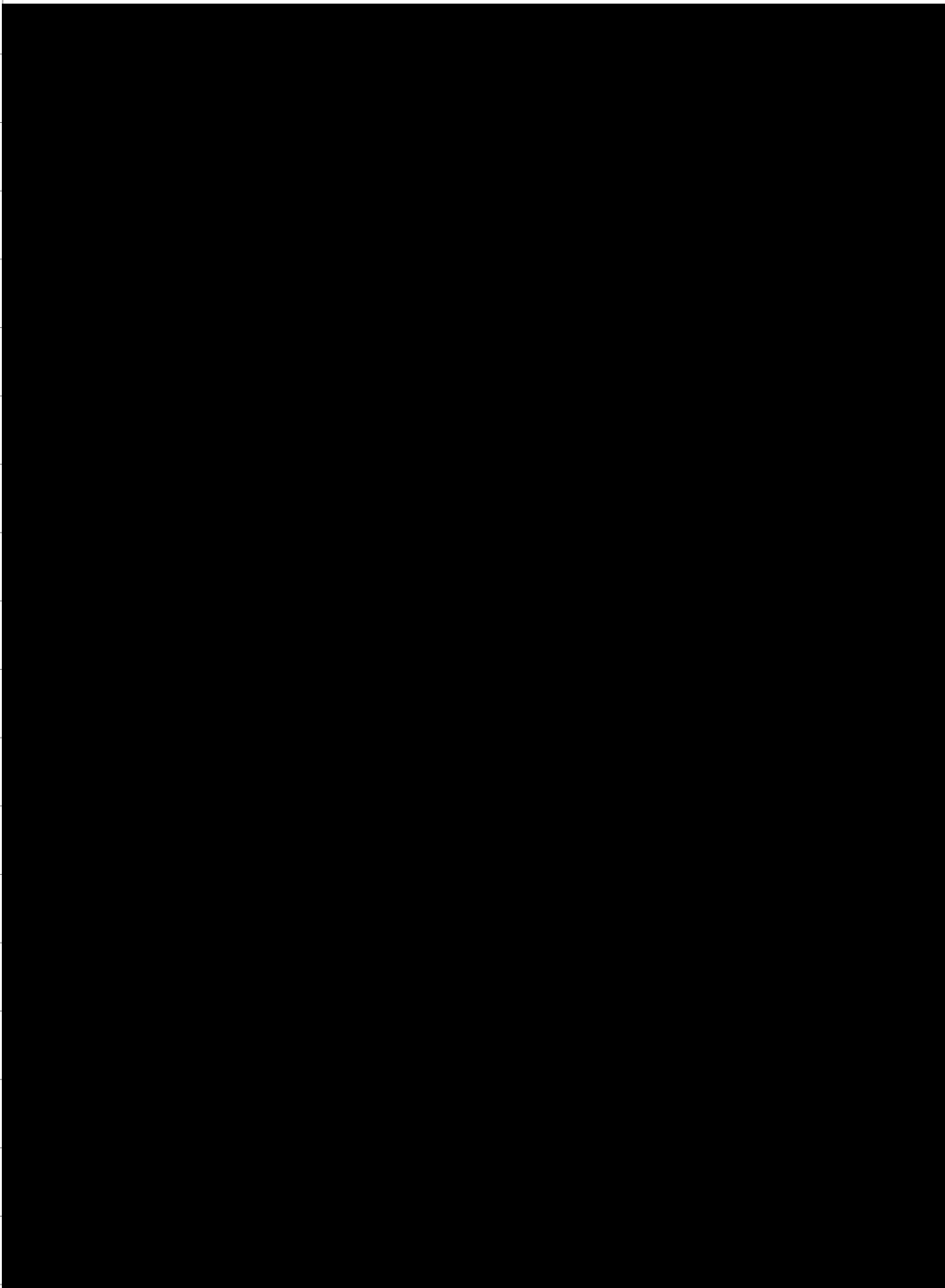
Riguardo al versamento dell'oblazione, il sottoscritto ha rinvenuto nel fascicolo della pratica edilizia n.2 versamenti di 1'334,17 € ciascuno, il primo intestato a Poste Italiane spa ed il secondo intestato alla Tesoreria Comunale di Vittoria; ne consegue che l'oblazione è stata versata per intero.

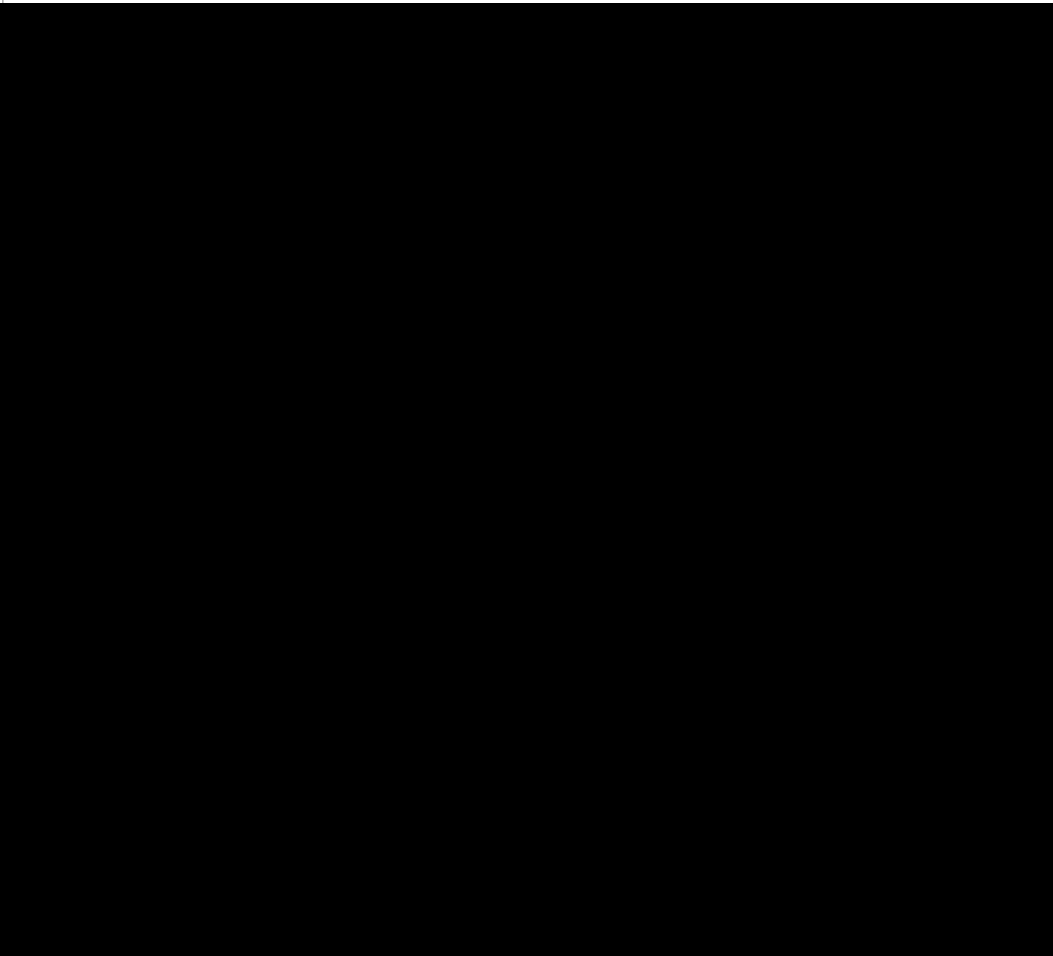
Riguardo al versamento degli oneri concessori, la ditta richiedente ha inoltrato istanza di rateazione unitamente al versamento della prima rata pari a 8'138,14 €; la rateazione prevedeva ulteriori cinque rate semestrali di pari importo alla prima, l'ultima con scadenza 26 Maggio 2013, ma nel fascicolo il sottoscritto



ha rinvenuto solo la ricevuta della prima rata; rimangono quindi rate per un importo complessivo di 40'690,70 €. Ad oggi la concessione edilizia in sanatoria non risulta essere rilasciata.

Dal confronto delle planimetrie allegate alla richiesta di sanatoria con quanto rilevato da sottoscritto, si può asserire che lo stato di fatto è conforme a quanto riportato sulle planimetrie depositate presso il comune.





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

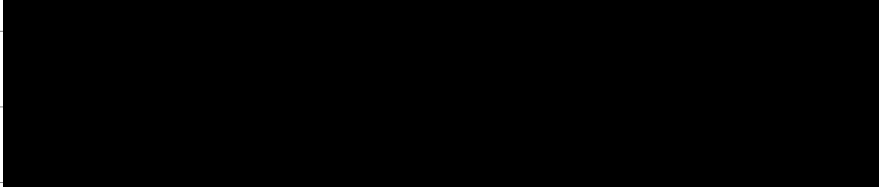
In ottemperanza alla circolare del 18/11/2021 non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica dei fabbricati oggetto della presente, né richiesto il Certificato di destinazione urbanistica per i terreni.

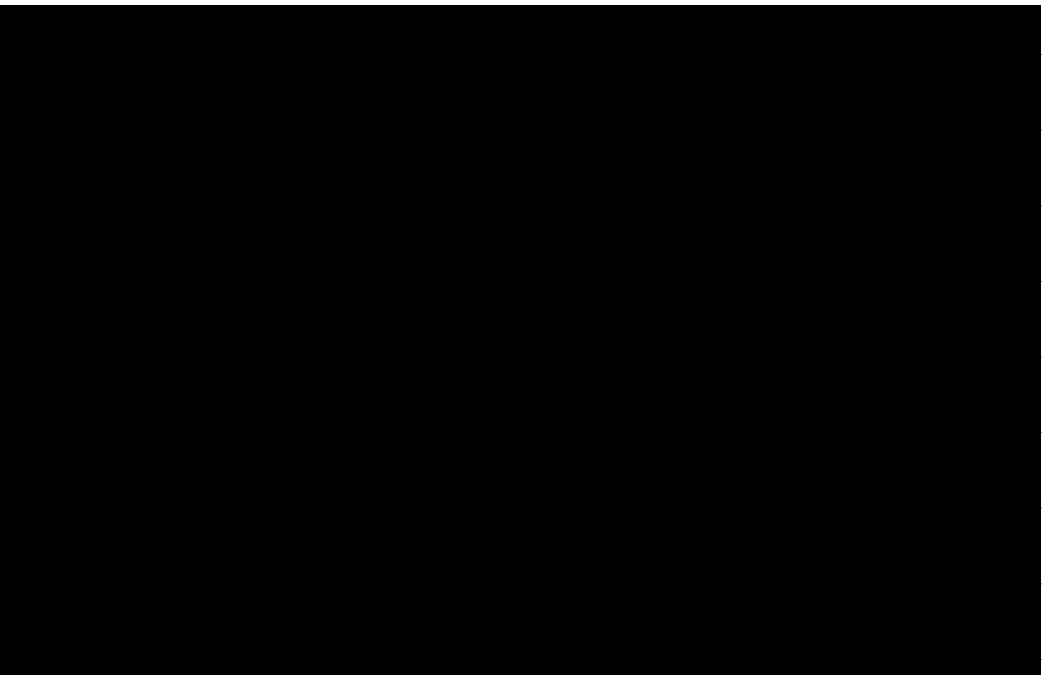


Riguardo ai costi, verranno considerati sia gli oneri accatastamento e redazione del libretto d'impianto che le competenze relative all'A.P.E., che quelli per il C.D.U.; di seguito i costi stimati.

I. Immobile sito a Vittoria in via Forcone n.169.

Immobili di cui al foglio 67 del comune di Vittoria p.lla 209:

- 
- sub.24 cat. A/10: APE pari a 200,00 € e accatastamento generatori di calore e libretto d'impianto pari a 100,00 €.



8. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso,



vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto dall'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

I. Immobile sito a Vittoria in via Forcone n.169.

I beni pignorati fanno parte sia del corpo A che del corpo B, così come definiti ai paragrafi precedenti; in particolare è stato sottoposto a pignoramento immobiliare l'intero corpo B ossia il sub.17, mentre del corpo A sono stati assoggettati a pignoramento [REDACTED] il garage coperto (sub.20) al piano seminterrato e i posti auto scoperti (sub. da 25 a [REDACTED] nel cortile, [REDACTED] il locale ufficio (sub.24) e il deposito (sub.23), entrambi posti al primo piano.

La struttura portante, sia del corpo A che del corpo B, è in cemento armato con solai in latero-cemento, mentre i tamponamenti esterni sono realizzati in muratura, debitamente intonacati.

Di seguito, si procede al riepilogo delle superfici commerciali:



- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]
- ✓ Parcheggi esterni (sub. da 25 [REDACTED])
- ✓ [REDACTED]
- ✓ [REDACTED]
- ✓ Garage coperto (sub.20): 210 mq;
- ✓ Ufficio (sub.24): 188 mq e 102 mq somma della superficie della veranda scoperta antistante l'ufficio stesso e il balcone sul retro;
- ✓ Deposito corpo A (sub. 23): 235 mq oltre a 34 mq di superficie a balcone;
- ✓ Deposito corpo B (sub.17): 341 mq;
- ✓ [REDACTED]

[REDACTED]



I parcheggi esterni sono coperti con strutture precarie assimilabili a pergolati.

I locali deposito al piano seminterrato e il garage non presentano tramezzature all'interno; sono tutti intonacati a cemento ma non rifiniti; le condizioni d'uso e di manutenzione sono buone.

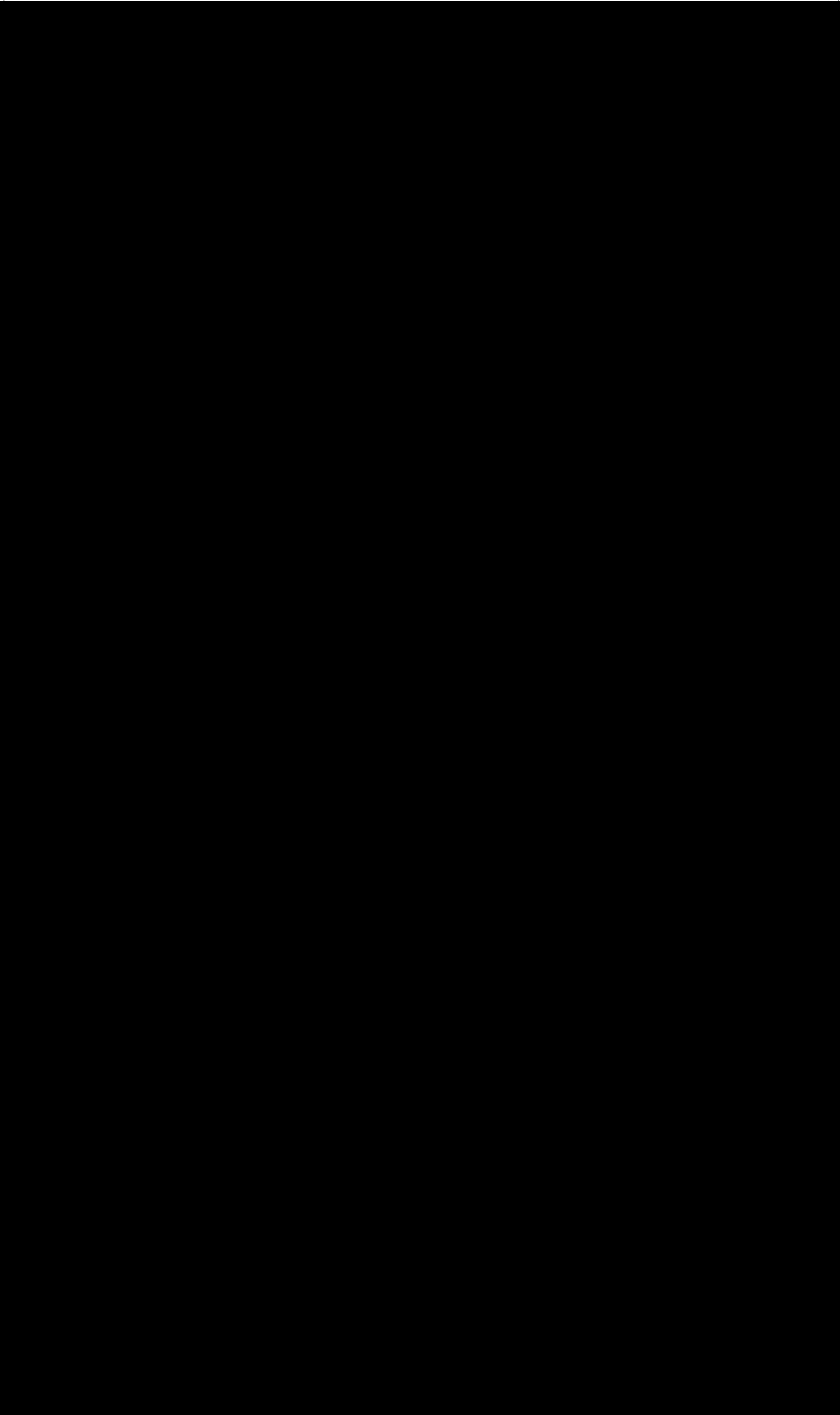
I locali adibiti ad uffici al primo piano del corpo A, presentano una sala all'ingresso per il ricevimento e l'attesa dei clienti e quattro stanze per ufficio, un archivio, un disimpegno ed un servizio igienico-sanitario; di esclusiva pertinenza c'è una veranda scoperta antistante il locale ed un balcone accessibile dall'ufficio sul retro e dall'archivio; le condizioni d'uso e di manutenzione sono buone; tutti i locali sono intonacati a cemento e rifiniti nelle pareti interne; le condizioni d'uso e di manutenzione sono buone; i servizi igienici presentano il rivestimento in piastrelle di ceramica; l'impianto elettrico è di tipo sotto traccia e, negli uffici, sono installate delle pompe di calore per la climatizzazione estiva ed invernale.

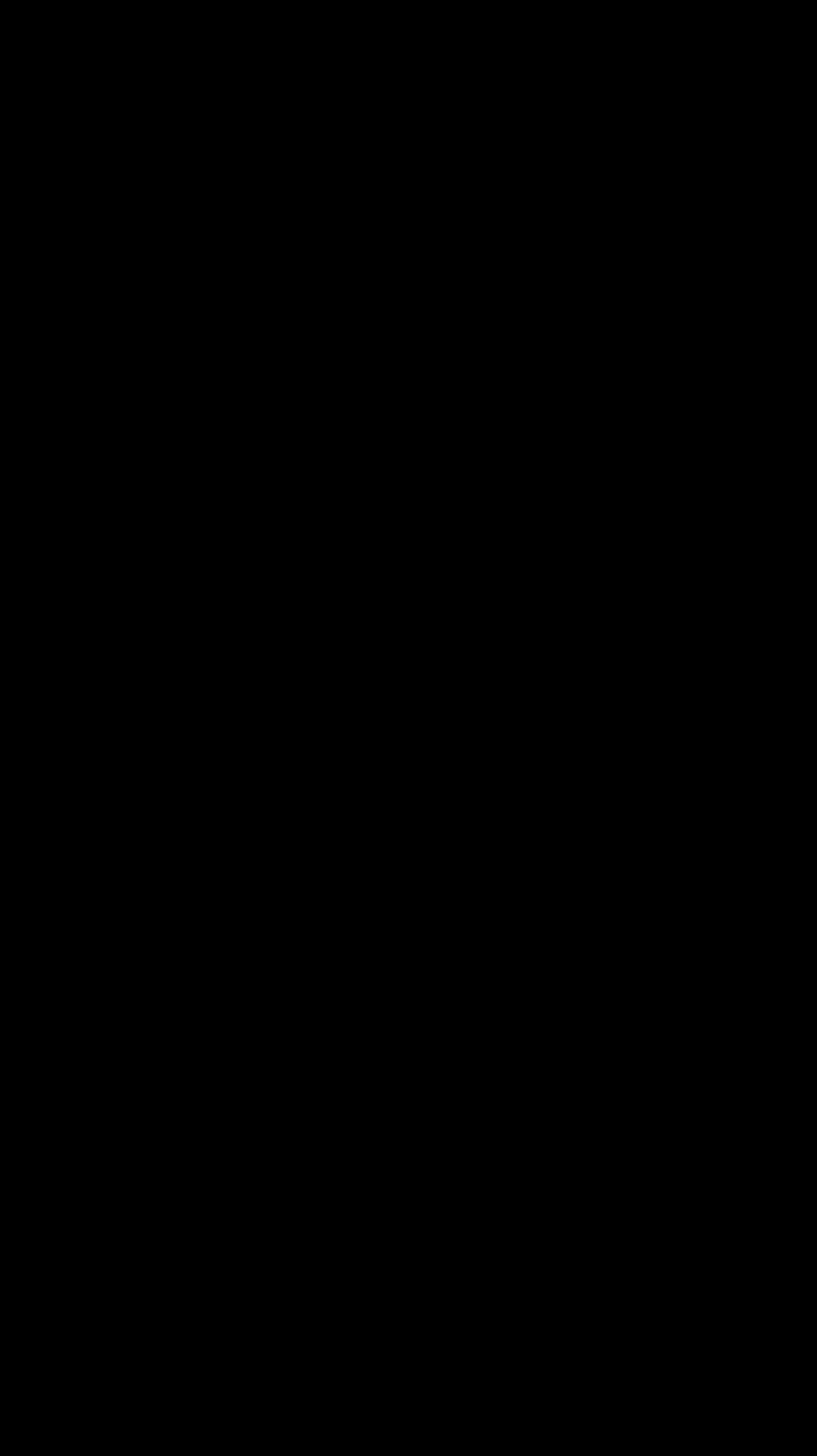
Il locale deposito al primo piano del corpo A è allo stato rustico; infatti non è stato realizzato né l'intonaco né è stato completato l'impianto elettrico e non presenta tramezzature interne; sul lato e sul retro è presente un balcone.

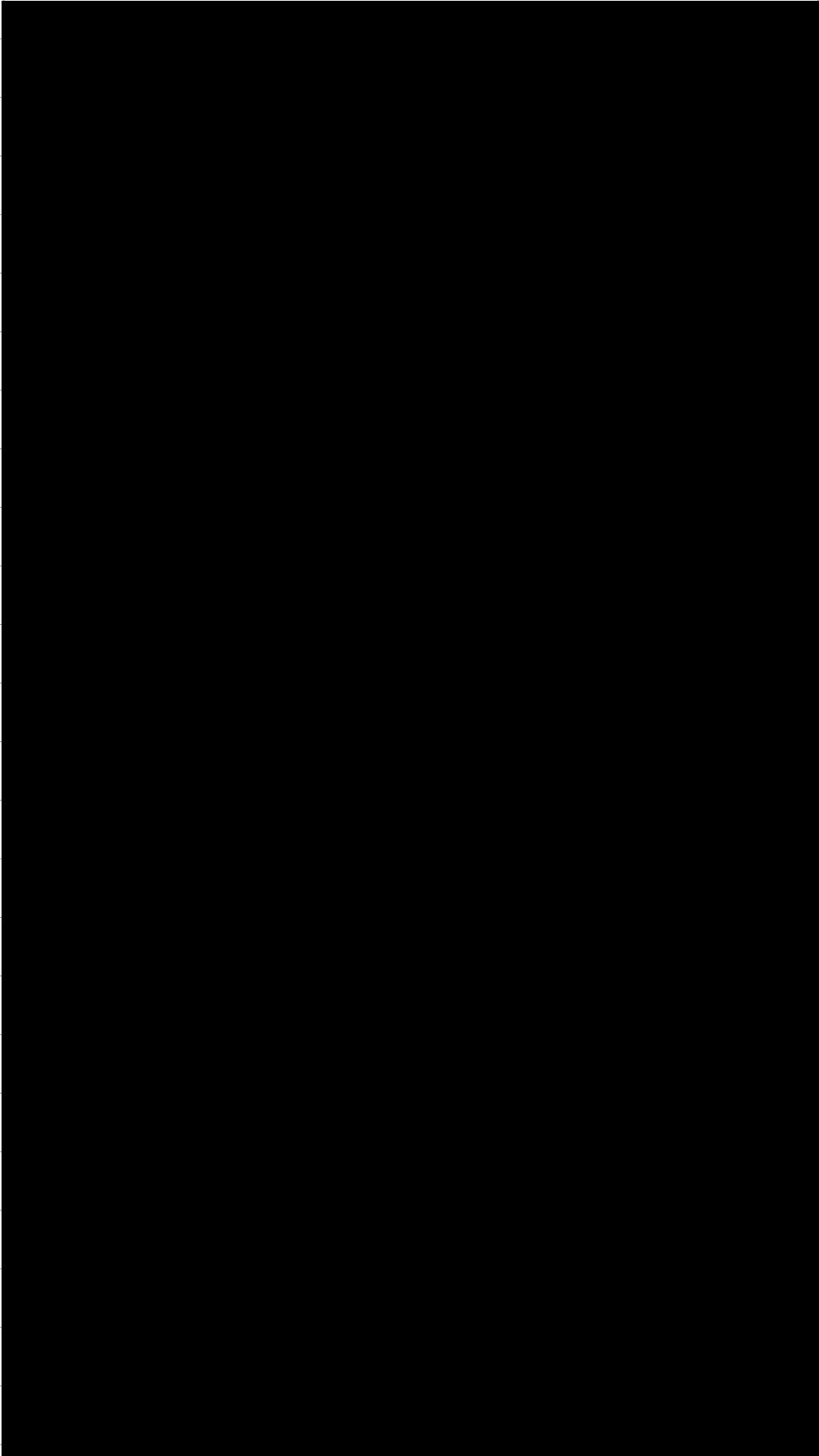
Il corpo B è costituito da quattro locali adibiti a deposito tutti accessibili dal cortile esterno; è presente anche un servizio igienico-sanitario debitamente intonacato e rivestito con piastrelle di ceramica; le condizioni d'uso e di manutenzione sono discrete e le pareti risultano, nella gran parte della superficie,



solo intonacate, ma non rifinite.





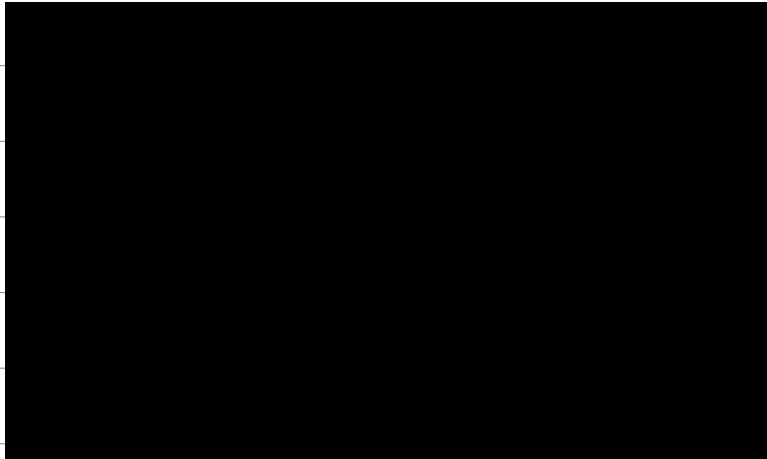




Determinazione del valore commerciale dei diversi immobili

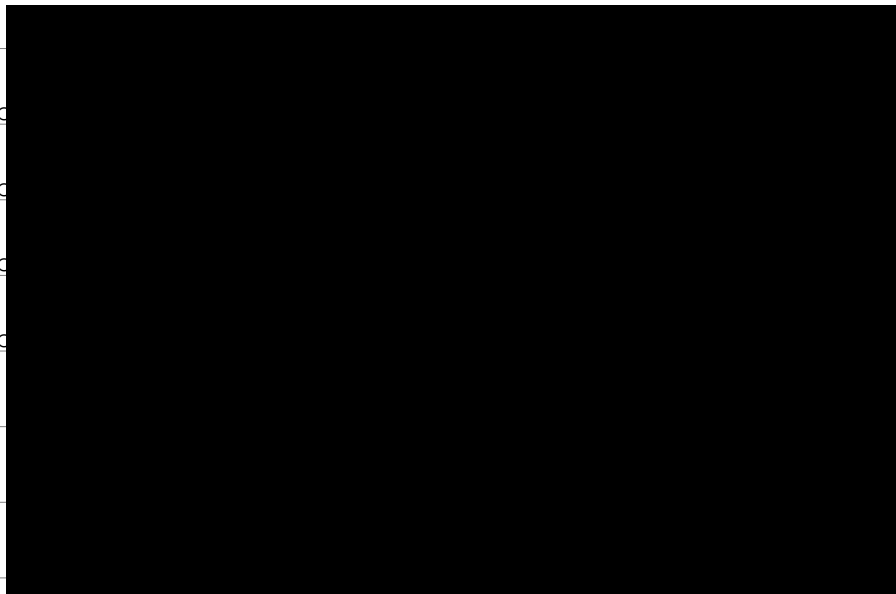
Vista la natura e i siti degli immobili è possibile procedere alla vendita di sette lotti separati:

-



- LOTTO 2 costituito da F.67 p.lla 209 sub.20 - Garage coperto;
- LOTTO 3 costituito da F.67 p.lla 209 sub.17 - Depositi;
- LOTTO 4 costituito da F.67 p.lla 209 sub.24 e sub.25 - Uffici e parcheggio scoperto;
- LOTTO 5 costituito da F.67 p.lla 209 sub.23 - Deposito;

-



Stima LOTTI 1-2-3-4-5

In funzione alla tipologia di immobili è stato adottato un metodo di



valutazione differente; in particolare per i LOTTI 1-2-3-4-5, per poter ottenere il valore di vendita più attendibile si è scelto di calcolare la media aritmetica tra i due valori ottenuti da due diversi criteri di stima: la stima commerciale e la stima analitica reddituale.

Riguardo al primo metodo di stima si fa riferimento ai valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate di Ragusa per il Comune di appartenenza del bene ed in base alla tipologia di fabbricato, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il valore unitario; si distingue tra superficie coperta e superfici scoperte quali balconi e pertinenze, attribuendo a questi ultimi il 25% del valore attribuito alle superfici coperte.

Il secondo metodo di stima, ossia quello analitico con metodo reddituale, è basato sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

A. Stima commerciale

Per tale stima si utilizzano i valori di mercato suggeriti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Vittoria ed, in particolare, per il LOTTI da 1 a 5 (via Forcone n.169) la zona D3 "Periferica/ AREE A NORD DEL CENTRO".

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia di ciascun lotto di vendita, si ritiene di utilizzare valori differenti per i singoli lotti, ed in particolare:



LOTTO	Natura del bene	Superficie coperta	Balconi	Pertinenza esterna	Valore unitario	Valore del bene
LOTTO 2	Garage coperto - sub.20	210,00mq			350,00€/mq	€ 73 500,00
LOTTO 3	Depositi - sub.17	341,00mq			300,00€/mq	€ 102 300,00
LOTTO 4	Ufficio e parcheggio scoperto - sub.24 e 25	188,00mq	102,00mq	78,00 mq	800,00€/mq	€ 177 040,00
LOTTO 5	Deposito II piano - sub.23	235,00mq	34,00mq		250,00€/mq	€ 60 875,00

B. Stima analitica con il metodo reddituale

La stima analitica è basata sulla capacità della produzione di reddito dell'immobile, e, capitalizzando il reddito netto che il bene è in grado di produrre, si perviene al più probabile valore.

La prima fonte di reddito facilmente determinabile è quella legata all'affitto del bene stesso; si valuta il reddito netto (Rn) su base annua prodotto dall'immobile; per reddito netto si intende il reddito lordo (RL) prodotto, decurtato dalle spese conglobate valutabili come il 10% del reddito lordo prodotto; per ottenere il valore dell'immobile, essendo questo un bene duraturo nel tempo, si adotta il criterio della capitalizzazione dei redditi nel lungo periodo, considerando, per il mercato locale, un tasso di capitalizzazione "i" pari al 3,5%.

In base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alla tipologia di ciascun lotto, si è scelto di utilizzare valori differenti per i singoli lotti di vendita, ed in particolare:

LOTTO	Natura del bene	Superficie coperta	Balconi	Pertinenza esterna	Valore unitario	Valore del bene
LOTTO 2	Garage coperto - sub.20	210,00mq			1,10€/mq	€ 79 200,00
LOTTO 3	Depositi - sub.17	341,00mq			0,90€/mq	€ 105 222,86

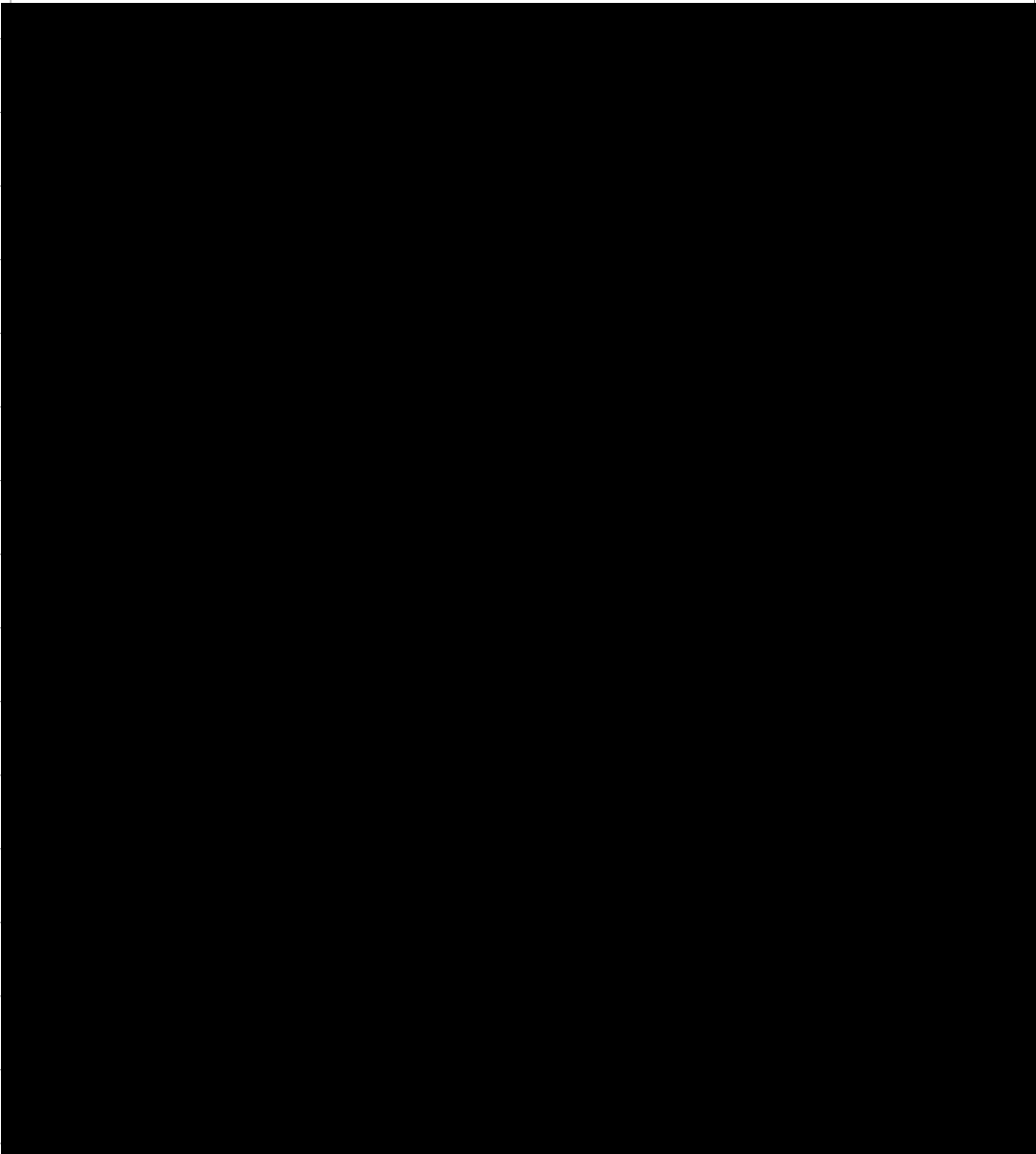


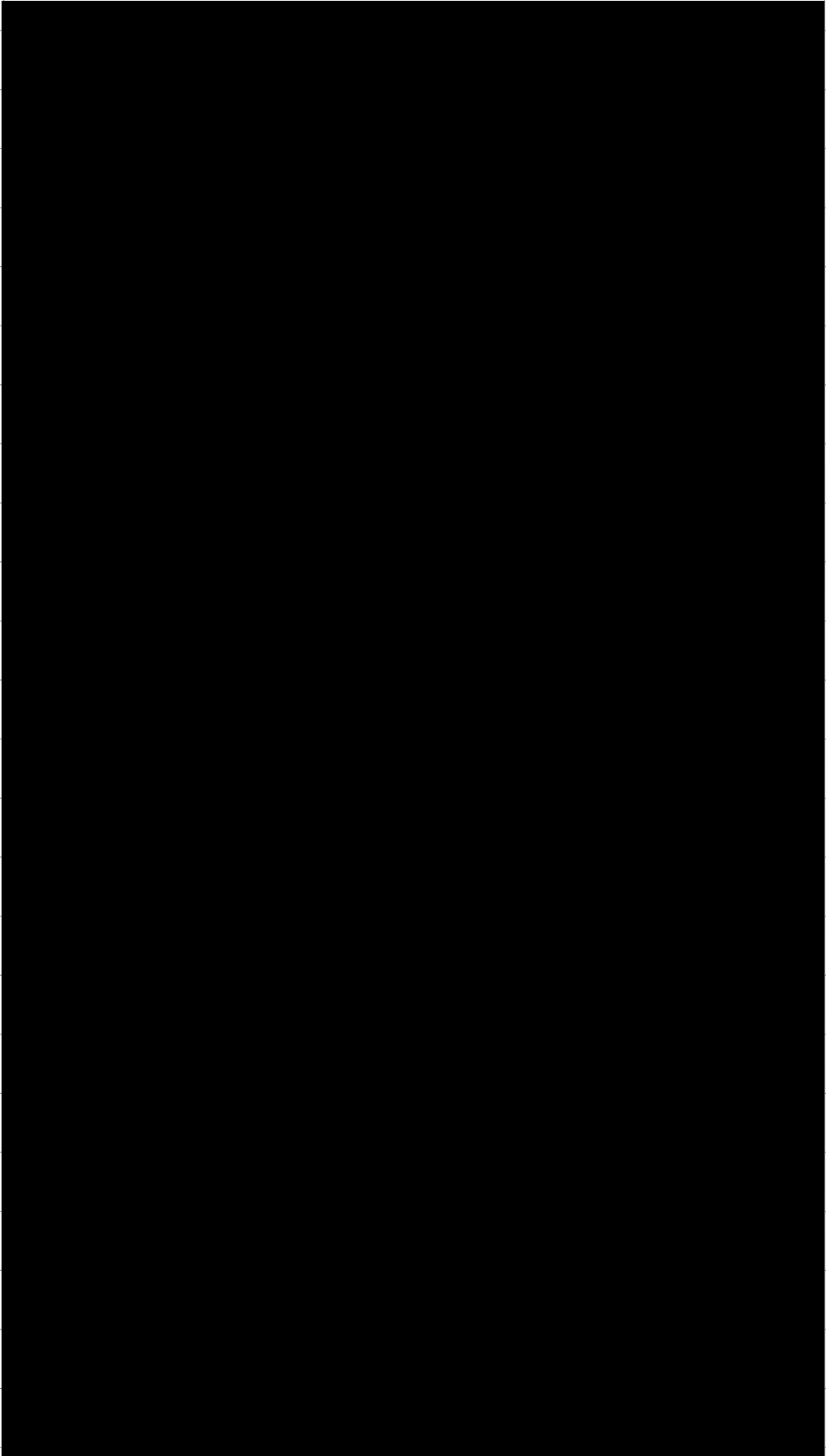
LOTTO 4	Ufficio e parcheggio scoperto - sub.24 e 25	188,00mq	102,00mq	78,00	2,60€/mq	€ 197 273,14
LOTTO 5	Deposito II piano - sub.23	235,00mq	34,00mq		0,80€/mq	€ 66 788,57

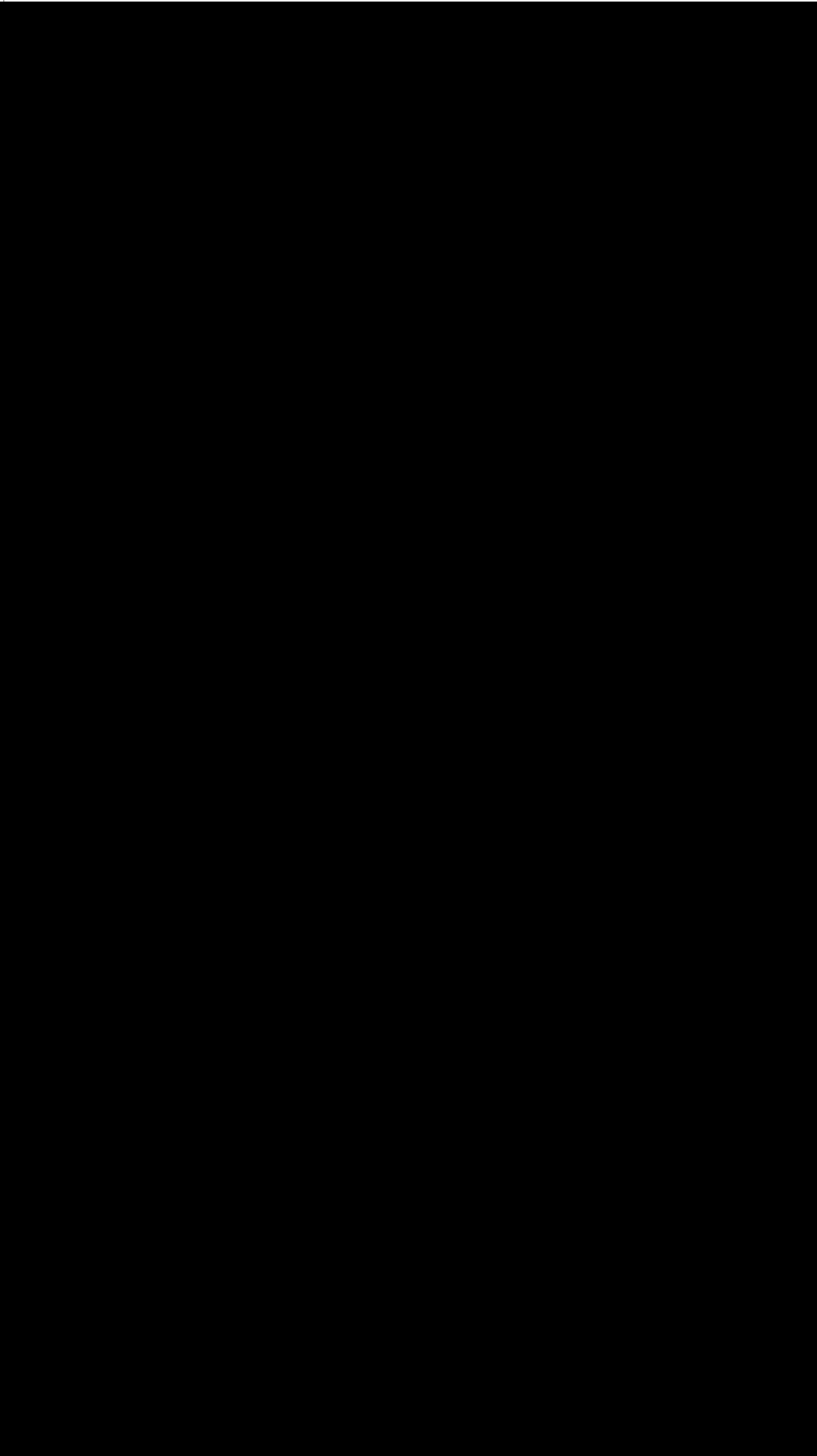
Per ottenere il valore dell'immobile si calcola la media aritmetica tra i due

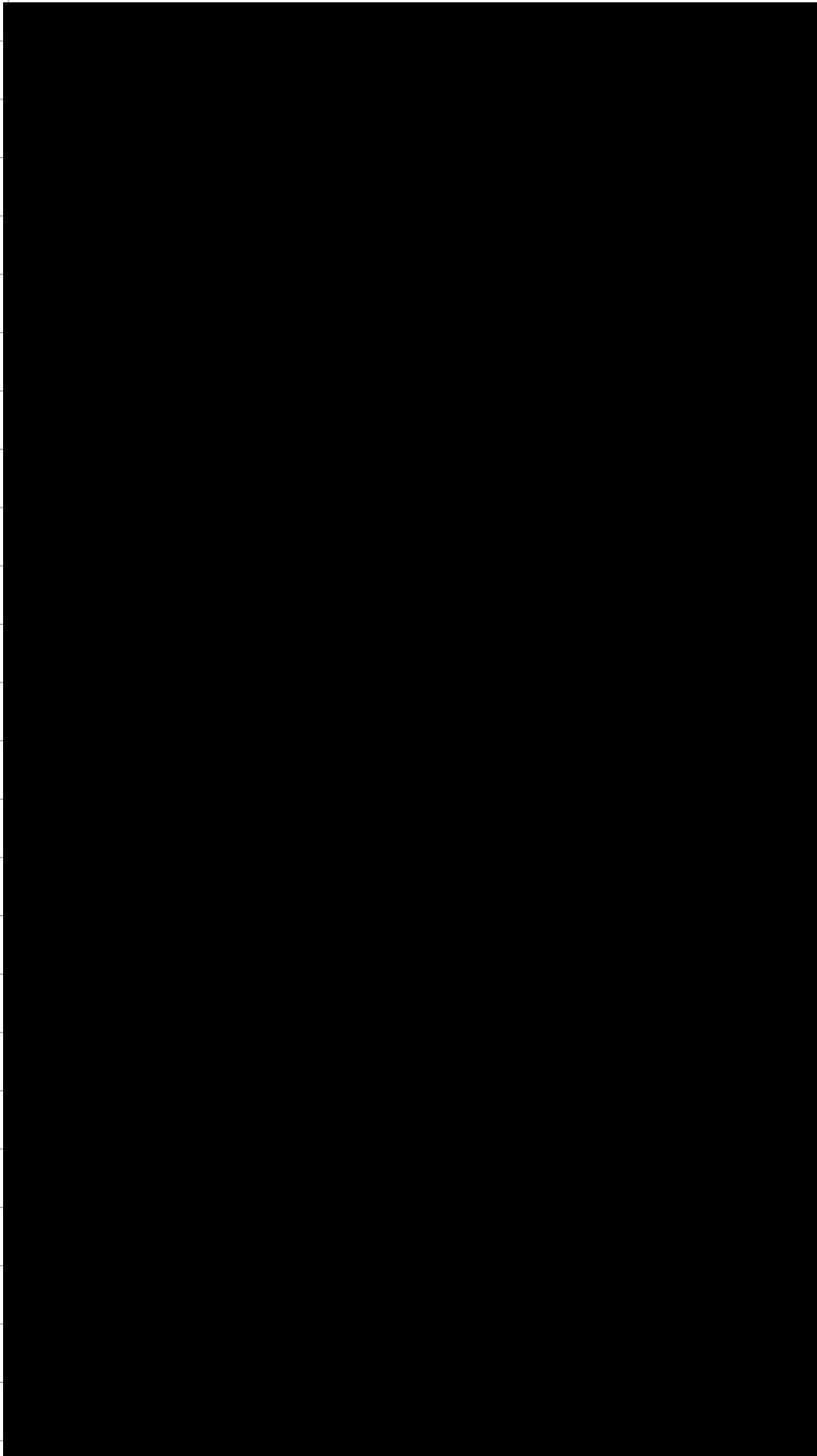
valori ottenuti, per i singoli lotti, con i due criteri di stima:

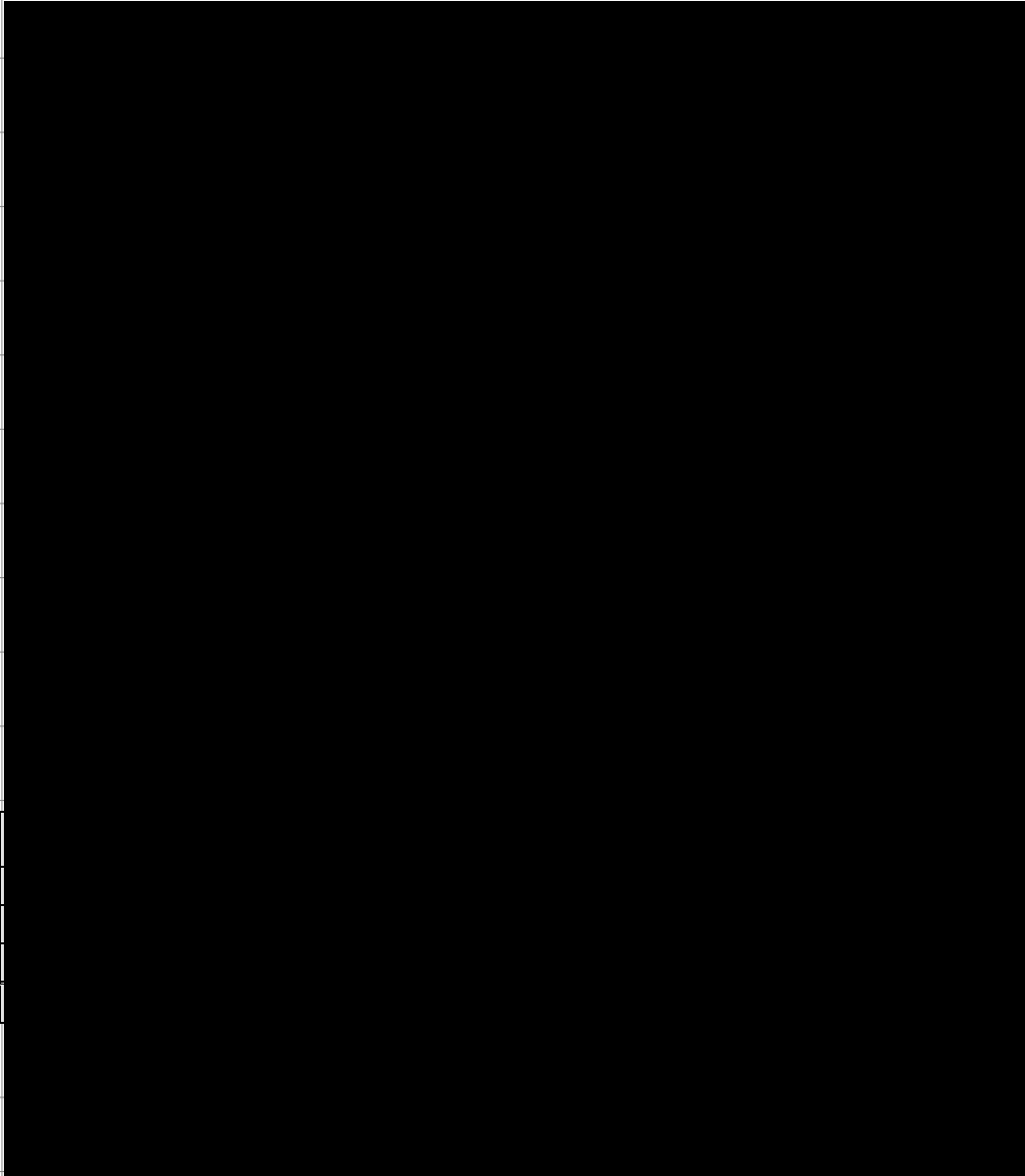
LOTTO	Natura del bene	Stima comm.	Stima analitica	Stima valore medio
LOTTO 2	Garage coperto - sub.20	€ 73 500,00	€ 79 200,00	€ 76 350,00
LOTTO 3	Depositi - sub.17	€ 102 300,00	€ 105 222,86	€ 103 761,43
LOTTO 4	Ufficio e parcheggio scoperto - sub.24 e 25	€ 177 040,00	€ 197 273,14	€ 187 156,57
LOTTO 5	Deposito II piano - sub.23	€ 60 875,00	€ 66 788,57	€ 63 831,79











Abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti

Di seguito il riepilogo dei valori ottenuto per i 7 lotti di vendita ai quali viene applicato anche l'abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti.

LOTTO	Natura del bene	Stima valore medio	Stima reale
LOTTO 2	Garage coperto - sub.20	€ 76 350,00	€ 64 897,50
LOTTO 3	Depositi - sub.17	€ 103 761,43	€ 88 197,21
LOTTO 4	Ufficio e parcheggio scoperto - sub.24 e 25	€ 180 560,00	€ 153 476,00
LOTTO 5	Deposito II piano - sub.23	€ 63 831,79	€ 54 257,02



3) VALORE FINALE DELE BENE

Ai valori dei singoli lotti di vendita ottenuti, già abbattuti nella misura del 15%, vanno detratti i costi delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica, di seguito i risultati:

LOTTO	Natura del bene	Stima reale	Valore da detrarre	Valore di vendita
LOTTO 2	Garage coperto - sub.20	€ 64 897,50	-	€ 64 897,50
LOTTO 3	Depositi - sub.17	€ 88 197,21	-	€ 88 197,21
LOTTO 4	Ufficio e parcheggio scoperto - sub.24 e 25	€ 159 083,09	-	€ 159 083,09
LOTTO 5	Deposito II piano - sub.23	€ 54 257,02	-	€ 54 257,02

In definitiva i valori di vendita dei quattro lotti in cifra tonda sono i seguenti:

- [REDACTED]
- LOTTO 2: 64'900,00 € (sessantaquattromilanovecento/00 €);
- LOTTO 3: 88'200,00 € (ottantottomiladuecento /00);
- LOTTO 4: 159'000,00 € (centocinquantanovemila /00);
- LOTTO 5: 54'300,00 € (cinquantaquattromilatrecento /00);
- [REDACTED]
- [REDACTED]

4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si allega opportuna documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili oggetto di esecuzione.



**5) DIVISIBILITA' DEL BENE NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI
QUOTA**

Nel caso in esame non è possibile procedere ad una ulteriore divisione dei
beni.

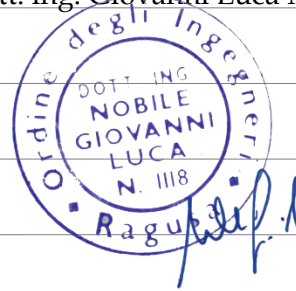
CONCLUSIONI

Con quanto esposto si ritiene di aver assolto all'incarico conferito e si
rimane a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale delucidazione e
chiarimento inerente al presente elaborato.

Ragusa, li 08/12/2022

Il C.T.U.

(dott. ing. Giovanni Luca Nobile)



Allegati alla perizia

- Visure catastali degli immobili;
- Planimetrie catastali;
- Atti relativi alla legittimità urbanistica degli immobili;
- Tavole grafiche con ubicazione e planimetrie allo stato di fatto degli immobili pignorati;
- Verbali di sopralluogo;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione fotografica interna ed esterna;
- Ricevute delle spese sostenute.

