

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: [REDACTED]

R.G.E. 49/2019

Esecutati [REDACTED]
Procedente [REDACTED]

Relazione di stima sugli immobili siti a Scordia al fg. 25, partt. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923, 924; fg. 26 part. 35

Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED], con studio a [REDACTED], via [REDACTED], nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 49/2019, ha prestato il giuramento di rito il 05/02/2021.

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima e di controllare regolarità urbanistiche, tecniche, catastali e quant'altro sugli immobili pignorati siti a Scordia (CT):

- complesso industriale in c.da Cittadino (con ingresso da via Giacomo Matteotti), catastato al fg. 26 – part. 35, di proprietà di Judica Appalti e Costruzioni s.r.l.;
- terreni e fabbricati rurali in via Aldo Moro, catastati al fg. 25, partt. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923, 924, di proprietà di [REDACTED]

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi i giorni 27.02.2021, 28/09/2021 , 29/09/2021.

CIÒ PREMESSO

L'esperto stimatore, esaminati i documenti relativi alla procedura esecutiva, redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente ingegnere durante il primo accesso ha preso visione degli

immobili pignorati. Inoltre, si è proceduto alle operazioni di rilievo e sono state effettuate le foto del terreno libero e dei fabbricati, siti in via Aldo Moro, catastati al foglio n. 25 p.lle 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923 e 924. E' stato poi fatto l'accesso al complesso industriale, sito in via Giacomo Matteotti, catastato al foglio n. 26 part. n. 35, ma le operazioni peritali sono avvenute con una certa difficoltà e in condizioni di non sicurezza per la presenza di persone non autorizzate, che occupavano abusivamente gli immobili, e per la circolazione all'interno dell'area di un cane del tipo Pit Bull molto aggressivo. Quindi sono state fatte alcune foto, sono state prese le misure nelle parti degli immobili che presentavano meno pericoli ed infine le operazioni sono state sospese. In data successiva con l'ausilio della forza pubblica è stato possibile accedere nelle restanti parti del complesso industriale. In altri giorni sono stati fatti ulteriori sopralluoghi, vista la complessità delle operazioni e le condizioni dei luoghi. Il terreno di pertinenza del complesso industriale è costituito da due pezzi divisi da un muro: uno di estensione maggiore, con accesso da via G. Matteotti e l'altro di estensione minore con accesso da via Bachelet. Il sottoscritto ingegnere ha effettuato un sopralluogo anche in questa seconda parte di terreno. Si allega il verbale firmato dalle parti (allegato n. 1).

Preliminarmente si precisa che:

l) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (allegato n. 2); in tale certificazione si attesta che:

- alla [REDACTED] il complesso industriale sito a Scordia in c.da Cittadino, con ingresso da via G. Matteotti, catastato al fg. 26 – part. 35, era pervenuto in proprietà per decreto di trasferimento immobili emesso da Tribunale di CATANIA in data 11/04/2004, rep [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], in danno di [REDACTED] [REDACTED] con sede a CATANIA codice fiscale [REDACTED]; alla [REDACTED] parte del terreno (ex p.lle 35, 36, 117, soppresse e fuse con la n. 35) su cui sorge il complesso industriale era pervenuto per atto di vendita (allegato n. 3) del 10/04/1978 redatto dal notaio [REDACTED] di Catania rep.

██████████, trascritto nel ██████████ al n. ██████████ da potere di ██████████
██████████ e per la restante parte di terreno (ex p.lle 38, 39, ora soppresse
per fusione con la particella n. 35) per atto di vendita del 25/02/1983
redatto dal notaio ██████████ di Catania, rep ██████████ trascritto il
██████████ ai n. ██████████ da potere di ██████████ nato a ██████████ il
██████████ e ██████████ nata a ██████████ lo ██████████ (visure
storiche catastali – allegato n. 4);

- alla ditta ██████████ gli immobili di cui alle p.lle 81, 82,
83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923 e
924 erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita del
23/03/2006 redatto dal notaio ██████████ di Catania, rep.
██████████ trascritto il ██████████ ai n. ██████████ da potere di ██████████
██████████ nata a ██████████ lo ██████████ codice fiscale ██████████
██████████; alla venditrice gli immobili erano pervenuti in parte per
successione a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto
il ██████████ (██████████) devoluta per testamento olografo del
██████████ notaio ██████████ (N.B. risulta l'accettazione tacita di eredità
trascritta il ██████████ ai nn. ██████████) e in parte per atto del
██████████ redatto dal notaio ██████████ trascritto il ██████████ ai n.
██████████.

II) il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, ma nella
certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali degli immobili
pignorati;

III) il creditore non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, in
quanto si tratta di impresa s.r.l.

Fatte le superiori premesse, si procede a rispondere ai quesiti posti dal Sig.
Giudice, seguendo la stessa scansione presente nella nomina. Il Sig. Giudice ha
chiesto al sottoscritto ingegnere di provvedere:

**1) All'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del
pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

I beni pignorati sono catastati, come si evince dalle visure castali (allegato n. 4), al:

- fg. 26 – part. 35 (complesso industriale – cat. D/7, piani T-1-2) di proprietà della ditta [REDACTED];
- fg. 25 partt. 81 (fabb. rurale, sup. 349 mq), 82 (fabb. diruto, sup. 59 mq), 83 (seminativo e agrumeto, sup. 3550 mq), 84 (fabb. diruto, sup. 6 mq), 85 (agrumeto, sup. 2500 mq), 86 (fabb. diruto, sup. 118 mq), 88 (area fabb. dm, sup. 58 mq), 144 (agrumeto, sup. 740 mq), 145 (seminativo e agrumeto, sup. 3200 mq), 146 (seminativo e agrumeto, sup. 4528 mq), 226 (agrumeto, sup. 1274 mq), 228 (agrumeto, sup. 745 mq), 229 (seminativo, sup. 5543 mq), 795 (agrumeto, sup. 160 mq), 920 (agrumeto, sup. 3687 mq), 921 (agrumeto, sup. 550 mq), 922 (agrumeto, sup. 1624 mq), 923 (agrumeto, sup. 2209 mq), 924 (agrumeto, sup. 900 mq) di proprietà della ditta [REDACTED]. La superficie totale di questi terreni, compresi i fabbricati rurali, è di 31800 mq.

L'immobile di cui al fg. 26 part. 35 confina a nord con la ferrovia, a est con via Bachelet, a ovest con via Giacomo Matteotti, a sud con i terreni di cui alle p.lle 252, 158, 549, 43, 204, 614, 286, 282, 48 di proprietà di altre ditte (si veda foto n. 1 dell'allegato n. 5). Una porzione del terreno (quella iscritta in catasto alle ex particelle n. 38 e 39, ora soppresse per fusione con la particella n. 35), per la precisione la parte confinante con via Bachelet, pertinenza del complesso industriale, è attualmente occupata senza titolo da altri individui. Tale porzione confina a ovest con il muro del complesso industriale, a est con la via Bachelet, a nord con la ferrovia, a sud con terreno di altri proprietari (si veda foto n. 1 dell'allegato n. 5). Su via Bachelet il terreno risulta recintato ad opera delle persone che lo occupano attualmente senza titolo legale.

Parte dell'intero terreno, che era catastato alle ex particelle n. 177-35-36, ora soppresse e fuse con la particella n. 35, fu acquistato con atto di compravendita del 10/04/1978 (allegato n. 3), e catastalmente ha un'estensione di ha 1.50.15 (nel progetto approvato tale estensione è stata posta pari a 15586,97 mq). Il progetto

del complesso industriale fu approvato in data 08/01/1980, prevedendo la costruzione sulle ex particelle 177-35-36 (ora fuse con la particella n. 35). La restante parte di terreno (quella attualmente occupata senza titolo da altre persone), che era catastata alle ex particelle n. 38-39 (ora fuse con la n. 35), di estensione pari a 5534 mq, fu acquistata con atto di compravendita del 25/02/1983. In data successiva avvenne la fusione di queste due particelle con l'attuale n. 35. Dal sopralluogo è emerso che questo terreno risulta attualmente non pavimentato ed in parte coperto da erbacce ed è fisicamente diviso dal complesso industriale da un muro.

I terreni ed i fabbricati rurali di cui al fg. 25 partt. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923, 924 sono tutti confinanti fra loro e costituiscono un unico appezzamento di terreno, confinante a nord con via Aldo Moro, a est con via Bachelet, a sud con strada ferrata, a ovest con via Giacomo Matteotti.

2) Ad una descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero, nel caso di immobili abitativi, indicare se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino. La descrizione del bene deve avvenire, previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da' atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, come si specificherà di seguito, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

I beni pignorati sono il complesso industriale (fg. 26 part. 35) e i terreni con annessi fabbricati rurali (fg. 25 partt. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923, 924). Essi si trovano a Scordia in c.da Cittadino.

Il complesso industriale, destinato alla lavorazione degli agrumi, è composto da un capannone (piano terra e primo), da uffici (al piano primo) uniti al capannone, da un edificio sociale (vi si trovano locali per il bar, spogliatori, mensa, cucina, servizi per il personale e alloggio per il custode) distante di circa 27 m dal capannone e da una cabina Enel confinante con il muro sud di recinzione. E' pertinenza del complesso industriale un terreno di 15586,97 mq (derivante dalle particelle soppresse di terreni in catasto ai n. 177, 35, 36 e acquistati con atto del 10/04/1978 da ██████████ per l'edificazione del complesso industriale) al lordo delle costruzioni, a cui vanno aggiunti altri 5534 mq di terreno (derivante dalle particelle di terreno soppresse n. 38 e 39, acquistati da ██████████ con atto del 25/02/1983 per ampliare il terreno di pertinenza del complesso industriale).

L'area di pertinenza, di cui alle ex particelle 177-35-36, è delimitata da muri in calcestruzzo e da rete metallica ancorata a paletti in ferro. All'area si accede da un cancello su via Giacomo Matteotti. All'interno erano stati realizzati parcheggi, zone per la movimentazione delle macchine, zone per la pesatura delle merci e verde alberato, mentre la restante parte di terreno, quella acquistata successivamente, ovvero quella catastata alle ex particelle 38-39, non risulta pavimentata e non presenta alcuna sistemazione esterna. Tra le due porzioni di terreno esiste una divisione fisica tramite muri. L'area di pertinenza è piena di erbacce ed arbusti spontanei che dovrebbero essere estirpati per evitare il pericolo di incendio; inoltre sono presenti diversi pozzetti privi dei chiusini e la fossa per l'alloggiamento della pesa a bilico priva di tutti i meccanismi in quanto trafugati. Queste buche e pozzetti sono stati successivamente coperti con tavole di legno e lamiera per evitare la caduta di qualcuno al loro interno.

Il capannone è costituito da un piano terra e primo (pianta - allegato n. 6, planimetria catastale – allegato n. 7, foto da n. 3 a 18 – allegato n. 5). Al piano terra si ha un ampio locale destinato alla lavorazione degli agrumi, delle stanze per servizi igienici, per gli impianti e per il pronto soccorso. Allo stato attuale non vi è più nulla degli impianti ed i servizi sono danneggiati. Una parte delle saracinesche sono mancanti o danneggiate. La zona est del capannone ha delle stanze adibite a

celle di maturazione, sala macchine, conservazione del ghiaccio e non sono comunicanti con la zona di lavorazione; tutti questi ambienti sono privi di porte esterne, in quanto trafugate e non hanno alcun impianto. Esternamente, lungo la facciata nord, vi è un portico largo circa 6,60 m che si estende per tutta la lunghezza del prospetto e che serviva come piano di carico per le merci. La struttura del capannone ha i pilastri in calcestruzzo cementizio armato. La copertura piana (leggermente inclinata per lo scolo delle acque) ha capriate in acciaio ed il manto di copertura è costituito da pannelli prefabbricati (formati da lamiera, isolante termico e impermeabilizzante) con intercalati dei lucernai (formati da materiale termoplastico trasparente); i muri perimetrali sono in pannelli di calcestruzzo prefabbricato (spessore circa 60 cm) con materiale isolante all'interno. Alcuni dei lucernai sono divelti, mancanti e in alcuni casi in pericolo di caduta all'interno del capannone. Durante la pioggia l'acqua entra dentro, danneggiando parte del pavimento e della stessa lamiera della copertura. Nella zona di lavorazione vi sono 11 campate e ciascuna campata ha una larghezza di 44,20 m. La lunghezza della zona di lavorazione è di 65,50 m. L'altezza sino all'estradosso della copertura è di 13,50 m. La superficie interna calpestabile al piano terra del capannone è di 3324 mq per la zona lavorazione, di 917 mq per le celle, di 154 mq per servizi e locali tecnologici, per un totale di 4395 mq. Al piano primo, lungo il lato est, si ha una zona per il deposito di merce varia, a cui si accede tramite due scale in ferro; la superficie di questo ambiente è di 924 mq. La superficie commerciale (comprensiva di muri e di portico) del capannone è di 5080,60 mq.

Al piano primo, sul lato ovest della struttura, si hanno gli uffici (pianta - allegato n. 6 e planimetria catastale - allegato n. 7, foto da n. 19 a 24 - allegato n. 5), a cui si accede tramite una scala interna o ascensore. Questi sono composti da: ingresso, sala di attesa, stanza del dirigente, segreteria, sala del presidente, stanza di amministrazione, stanza di ragioneria, un ampio salone per le riunioni, servizi igienici, chiostrina e terrazzo. La superficie netta interna calpestabile è di 470 mq, la terrazza ha una superficie di 142 mq, mentre la chiostrina è di 45,69 mq.

L'altezza interna degli ambienti è di 3,50 m. Dalla scala si accede al piano secondo che presenta: un ingresso, un locale sottotetto di superficie interna pari a 68 mq, un lastrico solare. La superficie commerciale del piano primo e secondo (comprensiva di muri, terrazze ragguagliate) è di 721,45 mq. La struttura degli uffici è in calcestruzzo cementizio armato, i solai sono piani in calcestruzzo e laterizi. Le tamponature sono in laterizi, la pavimentazione in marmette di cemento. Tutti gli infissi e le porte sono stati rubati. I componenti dell'impianto termico, elettrico ed idraulico sono stati danneggiati o rubati. Alcune parti delle pareti interne sono danneggiate. I servizi igienici hanno vasi e lavabi frantumati. Alcune stanze hanno i soffitti anneriti dal fumo. La pavimentazione della terrazza è danneggiata in qualche parte.

L'edificio sociale ha un piano terra e primo (pianta - allegato n. 6, planimetria catastale – allegato n. 7, foto da n. 25 a 43 – allegato n. 5) ed è posto in prossimità dell'ingresso all'area. La larghezza in pianta dell'edificio è di 14,40 m e la lunghezza è di 27,60 m. L'altezza è di 7,60 m. I locali al piano terra sono: spogliatoi per il personale, mensa, cucina, dispensa, servizi igienici, locale caldaia; al piano primo si hanno: spogliatoi, servizi igienici, soggiorno per il personale, alloggio per il custode. Al piano primo si accede tramite due scale: la prima conduce all'appartamento del custode, la seconda ai servizi per il personale. L'alloggio del custode è costituito da: ingresso, due stanze, cucina, pranzo soggiorno, bagno. Tramite la seconda scala si accede al piano primo destinato a servizi per il personale. La struttura è in calcestruzzo cementizio armato, i solai di calpestio e di copertura sono del tipo misto in laterizio e cemento armato, la copertura è piana. Le pareti esterne sono in pannelli prefabbricati con le stesse caratteristiche usate per il capannone; le pareti interne, costituite da forati in laterizio da 8 cm, sono intonacate. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. La superficie netta interna al piano terra è di 338 mq, mentre al piano primo è di 331 mq. La superficie commerciale (comprensiva di muri e di superficie dei ballatoi ragguagliata) è di 784,72 mq. Nell'edificio mancano tutti gli infissi, le porte esterne ed interne. Gli impianti elettrico, termico ed idraulico sono danneggiati e quasi tutti i

componenti sono stati rubati. I pavimenti sono rotti in alcune zone.

Dato che le recinzioni dell'area esterna erano danneggiate, si è proceduto, tramite impresa autorizzata dal Giudice, al ripristino della rete metallica e alla chiusura con catena e lucchetto del cancello di ingresso al complesso industriale.

Si osserva che sarebbe necessario chiudere i vani porta posti ai piani terra del complesso industriale, in quanto privi di saracinesce e porte esterne, al fine di impedire l'accesso all'interno degli ambienti del capannone, degli uffici e dell'edificio sociale a persone non autorizzate. Ciò eviterebbe ulteriori danni, furti agli edifici o situazioni di pericolo.

In una zona distinta da quella del complesso industriale si trovano gli altri immobili pignorati, ovvero un terreno con annessi fabbricati rurali (foto da n. 49 a 51 – allegato n. 5, estratto di mappa catastale – allegato n. 8) . Essi hanno accesso da via Aldo Moro. Anche se si hanno distinte particelle, il terreno costituisce un unico fondo situato in zona D4.2 (attività produttive, grandi strutture per le vendite, uffici, alberghi, servizi collettivi), come previsto nel P.U.C. (Piano di Urbanistica Commerciale) del Comune di Scordia (certificato di destinazione urbanistica – allegato n. 9). Nel terreno non vi è traccia di alcuna coltivazione. La superficie del terreno, ad esclusione dei fabbricati rurali attualmente esistenti, è di 31451 mq (compresi i fabbricati diruti). I due fabbricati rurali attualmente esistenti sono quelli insistenti nella particella n. 81, edificati su una superficie di terreno pari a 349 mq, compresa la corte di pertinenza; ad essi si può accedere tramite un cancello posto su via Giacomo Matteotti.

Nel primo fabbricato (pianta – allegato n. 6, foto da n. 52 a n. 54 – allegato n. 5), costituito da un solo piano terra, si ha un locale destinato a deposito e un altro locale adibito a scuderia. La struttura è in muratura, il tetto è a falde inclinate con copertura a coppi e ha la struttura con travi in legno. La superficie interna calpestabile è di 80 mq, mentre la superficie commerciale (comprensiva di muri e dell'area libera di terreno di pertinenza, ragguagliata al 10%) è di 121,42 mq.

Il secondo fabbricato (pianta – allegato n. 6, foto da n. 55 a n. 60 – allegato n. 5), al piano terra, è costituito da due stanze ed un bagno. La struttura è in muratura con

tetto a falde inclinate e manto di copertura in coppi. All'interno del fabbricato è presente anche un soppalco. Esiste anche una stanza diruta. La superficie netta calpestabile è di 44 mq, mentre il soppalco è di 22 mq. La superficie commerciale (comprensiva di muri e dell'area libera di terreno di pertinenza, ragguagliata al 10%) è di 75,48 mq.

La vendita degli immobili non è soggetta obbligatoriamente ad IVA in quanto la cessione dell'immobile strumentale è effettuata da impresa diversa da quella costruttrice o ristrutturatrice (nei 5 anni successivi alla conclusione dei lavori), oppure al momento del rogito l'IVA è facoltativa con il meccanismo del "reverse charge".

3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

La costruzione del complesso industriale fu iniziata dopo il 2/09/1967, con concessione edilizia n. [REDACTED] del 5/06/1978 e successiva variante n. [REDACTED] dell'8/01/1980 (allegato n. 10). Da una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Scordia non risulta alcuna autorizzazione edilizia per i fabbricati rurali, i quali furono edificati anteriormente al 2 settembre 1967, come si desume dal fatto che già prima dell'anno 1984 esisteva un livellario (visure catastali – allegato n. 4), [REDACTED], sulla particella 81 del foglio 25. Negli atti di passaggio a [REDACTED] i fabbricati rurali erano pervenuti in parte per successione del 24/10/1962 e in parte per atto del 23/12/1963. Considerato che il contratto agrario di livellario è piuttosto antico, si può far risalire la costruzione dei fabbricati rurali a data precedente all'anno 1942.

4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di

sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.06

Il complesso industriale, catastato al fg. 26 part. 35, è stato edificato con concessione edilizia n. ■■■ del 5/06/1978 e successiva variante n. ■■■ dell'8/01/1980 (allegato n. 10). La realizzazione dello stesso è stata effettuata in conformità di tali progetti, per come attestato dal certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Scordia (allegato n. 11). Dal sopralluogo sono emerse piccole difformità interne per lo spostamento di qualche tramezzatura rispetto al progetto approvato e modifica di prospetto per l'apertura qualche finestra o porta. Sarà pertanto necessario presentare una CILA in sanatoria al comune con una spesa di € 1.500 per competenze tecniche ed € 1.000 per sanzione amministrativa. La cabina Enel presenta delle difformità di forma e di superficie rispetto al progetto approvato, ma trattandosi di volume tecnico non contribuisce all'incremento di volume edilizio. Inoltre nell'area esterna è stato costruito un piccolo locale tecnologico, vicino alla canina ENEL, delle dimensioni in pianta di 4,73 m x 3.85 m e che non risulta previsto nel progetto approvato, per cui bisognerà demolirlo, con una spesa di circa € 3.000 (IVA inclusa).

5) Ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

I terreni di cui al fg. 25 partt. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923, 924 si trovano nella zona D4.2 del Piano di Urbanistica Commerciale del Comune di Scordia, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scordia in data 21/07/2021 (allegato n. 9). In tale zona si possono realizzare: laboratori, depositi, magazzini, uffici direzionali, attività di ristorazione, alberghi, servizi collettivi.

Anche il complesso industriale si trova in zona D4.2.

In zona D4.2 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un apposito piano attuativo rispettando i sotto elencati indici e parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq;
- rapporto di copertura inferiore od uguale al 30%;
- distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade 10 m a meno di maggiori distanze previste dal Codice della Strada;
- l'altezza massima delle costruzioni non può superare i 13 m, fatto salvo gli impianti ed i volumi tecnici.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla predisposizione o ad un piano particolareggiato convenzionato o a un piano di lottizzazione convenzionato.

Nell'ambito di ciascun lotto, oltre ad applicare i minimi standards per il parcheggio ed il verde pubblico stabiliti dal D.M. 1444/68, dovranno in aggiunta prevedersi i parcheggi pertinenziali per la clientela, aventi le caratteristiche e le dotazioni specificate all'art. 16 del DPRS n. 165/2000.

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di

accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l’acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;**
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

Il complesso industriale pignorato è individuato al catasto fabbricato al foglio 26 particella 35 (visura – allegato n. 4, estratto di mappa – allegato n. 8, planimetria catastale – allegato n. 7), i cui dati corrispondono a quelli catastali elencati nell’atto di pignoramento.

I terreni pignorati sono individuati al catasto terreni al foglio 25 partt. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923, 924 (visura – allegato n. 4, estratto di mappa – allegato n. 8), i cui dati corrispondono a quelli catastali elencati nell’atto di pignoramento. Le particelle 82, 84, 86 88 sono fabbricati rurali diruti. Per questi immobili bisognerà effettuare la voltura catastale da fabbricato rurale a terreno. Per i fabbricati rurali, di cui alla particella n. 81, in buono stato, bisognerà effettuare il passaggio al catasto urbano, così come previsto dal D.L. 201/11, producendo le relative planimetrie catastali. Inoltre, il Decreto legge 78/2010 stabilisce che: “negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti vi è l’obbligo di

indicare, per le *unità immobiliari urbane*, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie". I costi per passare tali fabbricati dal catasto terreni al catasto urbano, con la relativa redazione del tipo mappale e delle planimetrie catastali, è di € 3.700 (IVA compresa) per compensi professionali ed € 300 per tasse catastali.

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare:

- a) se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota. L'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.

- b) laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078.

- c) fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

Alla data di notifica del pignoramento, il 16/04/2019, la ditta [REDACTED] era già intestataria del complesso industriale catastato al fg. 26 part. 35 in forza del decreto di trasferimento immobili emesso da Tribunale di CATANIA in data 11/04/2004, rep [REDACTED] trascritto il 20/07/2004 ai nn. [REDACTED]. La ditta [REDACTED] ha la piena proprietà degli immobili pignorati.

Alla data di notifica del pignoramento, il 27/04/2019, la ditta [REDACTED]

██████████ era già intestataria dei terreni e fabbricati rurali catastati al fg. 25 partt. 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923, 924, per atto di compravendita del 23/03/2006 redatto dal notaio ██████████ di Catania, rep. ██████████. La ditta ██████████ ha la piena proprietà degli immobili pignorati.

8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

La provenienza dei beni pignorati è di seguito elencata:

- il complesso industriale era pervenuto in proprietà alla ██████████ per decreto di trasferimento immobili emesso da Tribunale di CATANIA in data 11/04/2004, rep ██████████ trascritto il 20/07/2004 ai nn. ██████████, in danno di ██████████ con sede a CATANIA codice fiscale ██████████; alla ██████████ parte del terreno (ex p.lle 35, 36, 117) su cui sorge il complesso industriale era pervenuto per atto di vendita del 10/04/1978 redatto dal notaio ██████████ di Catania rep. ██████████, trascritto nel 1978 al n. ██████████ da potere di ██████████ e per la restante parte di terreno (ex p.lle 38, 39) per atto di vendita del 25/02/1983 redatto dal notaio ██████████ di Catania, rep ██████████ trascritto il 18/03/1983 ai n. ██████████ da potere di ██████████ nato a Scordia il ██████████ e ██████████ nata a Scordia lo ██████████;
- i terreni ed i fabbricati rurali erano pervenuti in proprietà alla ditta ██████████ per atto di compravendita del 23/03/2006 redatto dal notaio ██████████, rep. ██████████ trascritto il 26/04/2006 ai n. ██████████ da potere di ██████████ nata a Mineo lo ██████████ codice fiscale ██████████

██████████; alla venditrice gli immobili erano pervenuti in parte per successione a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████ (den. a n. ██████████) devoluta per testamento olografo del 15/09/1962 notaio ██████████ (N.B. risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 16/05/1984 ai nn. ██████████) e in parte per atto del 23/12/1963 redatto dal notaio ██████████ trascritto il ██████████ ai n. ██████████.

Nel ventennio antecedente al pignoramento si hanno le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. ██████████** del 17/10/2008 ipoteca volontaria (integrato con **ISCRIZIONE N. ██████████** del 24/11/2008) presso l'Agenzia del Territorio di Catania (ora Agenzia delle Entrate) a garanzia di mutuo concesso con atto del 14/10/2008 notaio ██████████ di Palermo rep. ██████████ a favore di IRFIS - MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A. con sede a Palermo Codice fiscale ██████████ (Domicilio ipotecario eletto: in Palermo presso la propria sede) in qualità di creditore ipotecario contro ██████████, con sede in ██████████ codice fiscale ██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca, e contro ██████████ con sede a ██████████ codice fiscale ██████████ in qualità di debitore non datore di ipoteca, capitale euro 3.000.000,00 ipoteca euro 6.000.000,00 durata 5 anni sopra le p.lle 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923, 924 del fg. 25.
- **ISCRIZIONE N. ██████████** del 17/10/2008 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 14/10/2008 notaio ██████████ di Palermo rep. ██████████ a favore di ██████████ con sede a Palermo Codice fiscale ██████████ (Domicilio ipotecario eletto in Palermo presso la propria sede) in qualità di creditore ipotecario, contro ██████████ con sede in ██████████ codice fiscale ██████████ capitale euro 3.000.000,00

ipoteca euro 6.000.000,00 durata 5 anni sopra la p.lla 35 fg. 26.

- **ISCRIZIONE N.** [REDACTED] del 10/03/2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 07/03/2017 rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED], con sede a ROMA Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto c/o avv. [REDACTED] [REDACTED]) contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (data inizio attività 12/05/1997, sino ad oggi), capitale euro 134.740,25 ipoteca euro 210.000,00 sopra la p.lla 35 fg. 26 (N.B. la formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione).
- **TRASCRIZIONE N.** [REDACTED] 07/05/2019 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Civile di CALTAGIRONE in data 16 /04 /2019 rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a Milano codice fiscale 09966380967 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], sopra le p.lle 81 82 83 84 85 86 88 144 145 146 226 228 229 795 920 921 922 923 e 924, e contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (data inizio attività 07/11/1992, fine attività 12/05/1997), sopra la p.lla 35 fg. 26.

Non sono stati rilevati oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione sugli immobili pignorati.

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato si deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. Si deve procedere inoltre alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), bisogna:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);**
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);**
- precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).**

Si potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

Sulla scorta di quanto riportato nella presente relazione, si è proceduto alla stima dei valori dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare. Effettuati gli opportuni accertamenti, si è proceduto alla stima utilizzando il Cost Approach (detto anche costo di ricostruzione deprezzato) ed il metodo sintetico con l'utilizzo dei coefficienti di merito.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al

valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento. Le condizioni di applicazione di tale procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

Il valore del terreno edificato può essere stimato con procedimento di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarietà economica (incidenza dell'area): $V_i = V_a/i_a$ (%), dove:

- V_i valore di costo dell'intervento;
- V_a valore di costo dell'area;
- i_a % incidenza valore costo area/valore costo intervento.

Il costo di ricostruzione stimato si calcola utilizzando i prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende costi:

a) diretti

- Costo di costruzione opere edilizie edificio;
- Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte;

b) indiretti

- Oneri concessori;
- Spese tecniche professionali;
- Spese generali;

c) oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti;

d) utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

La formula è: $C_R = C_C + S_E + O_C + S_t + S_g + O_f + U_p$

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento si può calcolare utilizzando la formula dell'U.E.C. (Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers):

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%.

Le stime del valore degli immobili sono di seguito elencate:

- Complesso industriale di cui al foglio 26, part. 35

Il complesso industriale è composto dal capannone, composto dal piano terra per le lavorazioni, dagli uffici al piano primo e collegati strutturalmente al capannone, e dall'edificio sociale. L'area esterna sistemata a parcheggio e a verde è pertinenza del complesso industriale.

Vista la differenza di destinazione d'uso degli immobili facenti parte del complesso industriale, per ogni tipologia edilizia verrà effettuata una stima distinta.

I) Capannone

a) Stima con il metodo del Coast Approach

Il costo parametrico per la costruzione (strutture, finiture ed impianti) delle zone di lavorazione del capannone è di 281,65 €/mq. Questo valore è stato estratto dai dati forniti dal CRESME (Centro nazionale di ricerche per l'analisi statistico-economica – allegato n. 13) per costruzioni nel Comune di Scordia. La superficie commerciale è di 5080,60 mq (compresa la superficie ragguagliata del portico). Moltiplicando queste due cifre si ottiene il costo di strutture, finiture ed impianti che è pari ad € 1.430.950,99. Le competenze professionali incidono per il 10%, per cui la spesa è di € 143.095,10. Gli oneri urbanistici incidono per il 6% e quindi si ha un costo di € 85.857,06. Le spese generali e amministrative incidono per il 2% del costo di costruzione e degli oneri urbanistici e quindi si ha la somma di € 30.336,16. Il costo totale di costruzione del capannone è il risultato della seguente somma: $C_c = € 1.430.950,99 + € 143.095,10 + € 85.857,06 + 30.336,16 = € 1.690.239,31$.

Il valore dell'area incide per il 20% del costo totale di costruzione, per cui si

ottiene: $C_A = € 1.690.239,31 \times 20\% = € 338.047,86$.

Gli oneri finanziari sul costo dell'area C_A e sul costo totale di costruzione C_C si possono calcolare utilizzando la formula $C \times d \times ((1+r)^n - 1)$, con il tasso $r=3,5\%$, nel tempo di anni $n=2$, e con una quota di debito $d=50\%$. Si ottiene in totale: $€ 12.038,73 + € 60.193,65 = € 72.232,38$.

L'utile del promotore è assunto al 10% sul costo totale di costruzione, sulle competenze professionali, sugli oneri urbanistici, sul valore dell'area, sugli oneri finanziari e sulle spese generali e di amministrazione. Applicando tale percentuale su queste voci si ottiene: $€ 210.051,95$.

Il valore a nuovo del capannone (zone di lavorazione) si ottiene sommando il costo totale di costruzione, il valore dell'area, gli oneri finanziari, l'utile del promotore: $€ 2.310.571,50$.

A tale valore a nuovo vanno detratti i costi delle opere che sono state sottratte per furti e dei danni procurati per atti vandalici.

Le percentuali di incidenza delle varie opere edilizie sono:

strut.	struttura elevazione	31,88%
	fondazione	4,90%
	pavimento	9,35%
finiture	pannelli	12,81%
	copertura	19,62%
	serramenti	3,00%
	scavi e rinterrati	5,44%
	impianto elettrico	4,17%
altri imp.	impianto riscaldamento	3,98%
	impianto idrico	0,41%
	impianto fognario	3,48%
	ascensore	0,96%
	totale	100,00%

Dal calcolo effettuato, applicando le percentuali di incidenza (sul valore del capannone al netto del costo dell'area e dei relativi oneri, si veda allegato n. 12) per il prodotto delle percentuali di opere mancanti o danneggiate, si ottiene la cifra di $€ 694.596,30$. Pertanto, il valore a nuovo del capannone al netto del costo di opere mancanti per furti o danneggiamento è di $€ 1.615.975,20$.

Il deprezzamento per vetustà del capannone si ottiene applicando a quest'ultima

cifra la formula proposta dall'U.E.C., ovvero € 435.306,35.

In definitiva, il valore deprezzato del capannone, al netto di furti e danni, è pari ad € **1.180.668,85** (si veda calcoli di stima – allegato n. 12).

b) Stima col metodo sintetico

Si assume il valore di 420 €/mq per un capannone produttivo (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uffici posti in zone limitrofe, in quanto nella zona interessata non esiste tale tipologia – allegato n. 14). Moltiplicando questo valore unitario per la superficie commerciale, sottraendo le opere mancanti per furti e danneggiate per atti vandalici o incuria ed applicando i coefficienti correttivi per punti di merito, si ottiene il valore del capannone (zone di lavorazione). La superficie commerciale dell'immobile è pari a 5080,60 mq, per cui si ottiene: 5080,60 mq x 420 €/mq = € 2.133.852,00 (cifra comprensiva di costo costruzione, di competenze professionali, oneri urbanistici, spese generali, valore dell'area, oneri finanziari e utile del promotore). L'incidenza percentuale del terreno può essere assunta pari al 20% sull'intero valore del capannone, per cui il valore dell'immobile al netto del valore dell'area è di € 1.707.081,60 (1). Su quest'ultima cifra si applica il prodotto delle percentuali di incidenza moltiplicate per le percentuali di opere edilizie sottratte per furti o danneggiate per atti vandalici ed incuria (variabile da 0%, per opere esistenti, a 100%, per opere mancanti per furto o totalmente danneggiate), per cui si ottiene: 36,07%, come sotto calcolato:

opera	inc. su (1)	perc. di danno	inc. x perc. danno
impianto elettrico	4,17%	100,00%	4,17%
impianto idrico	0,41%	100,00%	0,41%
impianto fognario	3,48%	50,00%	1,74%
ascensore	0,96%	100,00%	0,96%
impianto riscaldamento	3,98%	100,00%	3,98%
coperture	19,62%	60,00%	11,77%

serramenti	3,00%	100,00%	3,00%
pannelli	12,81%	20,00%	2,56%
pavimenti	9,35%	80,00%	7,48%
totale inc. x perc. danno			36,07%

Il costo delle opere mancanti o danneggiate è di: € 1.707.081,60 x 36,07% = € 615.744,33.

Applicando la riduzione del 90% (ottenuta dai coefficienti correttivi, allegato n. 12) sulla differenza: (€ 2.133.852,00 - € 615.744,33) x 90%, si ottiene il valore del capannone (zone di lavorazione) che è pari a: **€ 1.366.296,90.**

c) Probabile valore di mercato

Il probabile valore del capannone (zone di lavorazione) si ricava dalla media tra le somme determinate con i due metodi di stima: (€ 1.180.668,85 + € 1.366.296,90)/2 = € 1.273.482,88. Applicando una riduzione del 2% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, viene determinato il probabile valore di mercato dell'immobile: **€ 1.248.013,22.**

II) Uffici

a) Stima con il metodo del Coast Approach

Il costo parametrico per la costruzione (strutture, finiture ed impianti) degli uffici (al piano primo) è di 774,44 €/mq. Questo valore è stato estratto dai dati forniti dal CRESME (centro nazionale di ricerche per l'analisi statistico-economica, allegato n. 13) per costruzioni nel Comune di Scordia. La superficie commerciale è di 721,45 mq. Moltiplicando queste due cifre si ottiene il costo di strutture, finiture ed impianti che è pari ad € 558.720,51. Le competenze professionali incidono per il 10%, per cui la spesa è di € 55.872,05. Gli oneri urbanistici incidono per il 6% su € 558.720,51 e quindi si ha un costo di € 33.523,23. Le spese amministrative incidono per il 2% del costo di costruzione e degli oneri urbanistici e quindi si ha la somma di € 11.844,87. Il costo totale di costruzione degli uffici è il risultato della seguente somma: $C_c = € 558.720,51 + € 55.872,05 + € 33.523,23 + 11.844,87 = € 659.960,67.$

Il valore dell'area incide per il 20% del costo totale di costruzione, per cui si ottiene: $C_A = € 659.960,67 \times 20\% = € 131.992,13$.

Gli oneri finanziari sul costo dell'area C_A e sul costo totale di costruzione C_C si possono calcolare utilizzando la formula $C \times d \times ((1+r)^n - 1)$, con il tasso $r=3,5\%$, nel tempo di anni $n=2$, e con una quota di debito $d=50\%$. Si ottiene in totale: $€ 4.700,57 + € 23.502,85 = € 28.203,42$.

L'utile del promotore è assunto al 10% sul costo totale di costruzione, sulle competenze professionali, sugli oneri urbanistici, sul valore dell'area, sugli oneri finanziari e sulle spese generali e di amministrazione. Applicando tale percentuale su queste voci si ottiene: $€ 82.015,62$.

Il valore a nuovo degli uffici si ottiene sommando il costo totale di costruzione, il valore dell'area, gli oneri finanziari, l'utile del promotore: $€ 902.171,84$.

A tale valore a nuovo vanno detratti i costi delle opere che sono state sottratte per furti e dei danni procurati per atti vandalici.

Le percentuali di incidenza delle varie opere edilizie sono:

struttura	39,63%
finiture	47,37%
impianto elettrico	3,10%
altri impianti	9,90%
totale	100,00%

Dal calcolo effettuato, applicando le percentuali di incidenza (sul valore degli uffici al netto del costo dell'area e dei relativi oneri) e le percentuali di opere mancanti o danneggiate (si veda allegato n. 12), si ottiene la cifra di $€ 347.027,92$. Pertanto, il valore a nuovo degli uffici al netto del costo di opere mancanti per furto o danneggiate è di $€ 555.143,93$.

Il deprezzamento per vetustà si ottiene applicando a quest'ultima cifra la formula proposta dall'U.E.C., ovvero $€ 114.614,44$.

In definitiva, il valore deprezzato degli uffici, al netto di furti e danni, è pari ad **€ 440.529,48** (si veda calcoli di stima – allegato n. 12) .

b) Stima col metodo sintetico

Si assume il valore di 750 €/mq per uffici (per zona limitrofa, in quanto nella zona

interessata non esiste tale tipologia, rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uffici – allegato n. 14). Moltiplicando questo valore unitario per la superficie commerciale, sottraendo le opere mancanti per furti e danneggiate per atti vandalici o incuria ed applicando i coefficienti correttivi per punti di merito, si ottiene il valore degli uffici al piano primo. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 721,45 mq, per cui si ottiene: 721,45 mq x 750 €/mq = € 541.087,50 (cifra comprensiva di costo costruzione, di competenze professionali, oneri urbanistici, spese generali, valore dell'area, oneri finanziari e utile del promotore). L'incidenza percentuale dell'area può essere assunta al 20% sull'intero valore degli uffici, per cui il valore dell'immobile al netto del valore dell'area è di € 432.870,00 (2). Su quest'ultima cifra si applica il prodotto delle percentuali di incidenza per le percentuali di opere edilizie sottratte per furti o danneggiate per atti vandalici ed incuria (variabile da 0%, per opere esistenti, a 100%, per opere mancanti per furto o totalmente danneggiate), per cui si ottiene: 46,16%, come sotto calcolato:

opera	inci. su (2)	perc. danno	inc. x perc. danno
finiture	47,37%	70,00%	33,16%
impianto elettrico	3,10%	100,00%	3,10%
impianto idrico, fognario, riscaldamento, ascensore	9,90%	100,00%	9,90%
totale inc. x perc. danno			46,16%

Il costo delle opere mancanti o danneggiate è di: € 432.870,00 x 46,16% = € 199.812,79.

Applicando la riduzione del'85% (ottenuta dai coefficienti correttivi, allegato n. 12) sulla differenza: (€ 541.087,50 - € 199.812,79) x 85%, si ottiene il valore degli uffici che è pari a: **€ 290.083,50**.

c) Probabile valore di mercato

Il probabile valore degli uffici si ricava dalla media tra le somme determinate con i

due metodi di stima: $(€ 440.529,48 + € 290.083,50)/2 = € 365.306,49$. Applicando una riduzione del 2% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, viene determinato il valore di mercato dell'immobile: **€ 358.000,36**.

III) Edificio sociale

a) *Stima con il metodo del Coast Approach*

Il costo parametrico per la costruzione (strutture, finiture ed impianti) dell'edificio sociale è di 680,90 €/mq, il cui valore è stato estratto dai dati forniti dal CRESME (centro nazionale di ricerche per l'analisi statistico-economica, allegato n. 13). La superficie commerciale è di 784,72 mq. Moltiplicando queste due cifre si ottiene il costo di strutture, finiture ed impianti che è pari ad € 534.317,21. Le competenze professionali incidono per il 10%, per cui la spesa è di € 53.431,72. Gli oneri urbanistici incidono per il 6% e quindi si ha un costo di € 32.059,03. Le spese generali e amministrative incidono per il 2% del costo di costruzione e degli oneri urbanistici e quindi si ha la somma di € 11.327,52. Il costo totale di costruzione dell'edificio sociale è il risultato della seguente somma: $C_C = € 534.317,21 + € 53.431,72 + € 32.059,03 + € 11.327,52 = € 631.135,49$.

Il valore dell'area incide per il 20% del costo totale di costruzione, per cui si ottiene: $C_A = € 126.227,10$.

Gli oneri finanziari sul costo dell'area C_A e sul costo totale di costruzione C_C si possono calcolare utilizzando la formula $C \times d \times ((1+r)^n - 1)$, con il tasso $r=3,5\%$, nel tempo di anni $n=2$, e con una quota di debito $d=50\%$. Si ottiene in totale: $€ 4.495,26 + € 22.476,31 = € 26.971,58$.

L'utile del promotore è assunto al 10% sul costo totale di costruzione, sulle competenze professionali, sugli oneri urbanistici, sul valore dell'area, sugli oneri finanziari e sulle spese generali e di amministrazione. Applicando tale percentuale su queste voci si ottiene: € 78.433,42.

Il valore a nuovo dell'edificio sociale si ottiene sommando il costo totale di costruzione, il valore dell'area, gli oneri finanziari, l'utile del promotore: € 862.767,58.

A tale valore a nuovo vanno detratti i costi delle opere che sono state sottratte per

furti e dei danni procurati per atti vandalici.

Le percentuali di incidenza delle varie opere edilizie sono:

strutt.	sondaggi	4,73%
	fondazioni	8,54%
	strutture in c.a. in elevazione	28,63%
	scavi	1,85%
	murature e tavolati	5,50%
	vespai, sottofondi e pavimenti	5,36%
	opere in pietra	1,09%
finiture	rivestimenti e zoccolini	6,59%
	intonaci e tinteggiature	5,16%
	coibentazione	2,35%
	impermeabilizzazione e copertura	1,83%
	opere e serramenti in ferro e alluminio	9,72%
	serramenti in legno	9,76%
	impianto elettrico	4,45%
altri imp.	canne e fognature	0,50%
	impianto riscaldamento	2,63%
	impianto idrosanitario	1,31%
		totale 100,00%

Dal calcolo effettuato, applicando le percentuali di incidenza (su strutture, finiture ed impianti) moltiplicate per le percentuali di opere mancanti o danneggiate (si veda allegato n. 12), si ottiene la cifra di € 284.461,66. Pertanto, il valore a nuovo dell'edificio sociale al netto del costo di opere mancanti per furto o danneggiate è di € 578.305,92.

Il deprezzamento per vetustà dell'edificio sociale si ottiene applicando a quest'ultima cifra la formula proposta dall'U.E.C., ovvero € 133.227,66.

In definitiva, il valore deprezzato dell'edificio sociale, al netto di furti e danni, è pari ad € **445.078,26** (allegato n. 12).

b) Stima col metodo sintetico

Si assume il valore di 450 €/mq per l'edificio sociale, assimilato ad edificio residenziale (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per uffici – allegato n. 14). Moltiplicando questo valore unitario per la superficie commerciale, sottraendo le opere mancanti per furti e danneggiate per atti vandalici o incuria ed applicando i coefficienti correttivi per punti di merito, si

ottiene il valore dell'edificio sociale. La superficie commerciale dell'immobile è pari a 784,72 mq, per cui si ottiene: $784,72 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = \text{€ } 353.124,00$ (cifra comprensiva di costo costruzione, di competenze professionali, oneri urbanistici, spese generali, valore dell'area, oneri finanziari e utile del promotore). L'incidenza percentuale dell'area può essere assunta al 20% sull'intero valore dell'edificio sociale, per cui il valore dell'immobile al netto del valore dell'area è di € 282.499,20 (3). Su quest'ultima cifra si applica il prodotto delle percentuali di incidenza per le percentuali di opere edilizie sottratte per furti o danneggiate per atti vandalici ed incuria (variabile da 0%, per opere esistenti, a 100%, per opere mancanti per furto o totalmente danneggiate), per cui si ottiene: 39,57%, come sotto calcolato:

opera	incid. su (3)	perc. danno	inc. x perc. danno
Intonaci e tinteggiature	5,16%	70,00%	3,61%
murature e tavolati	5,50%	30,00%	1,65%
Rivestimenti e zoccolini	6,59%	90,00%	5,93%
Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattoniere	9,72%	100,00%	9,72%
vespai, sottofondi e pavimenti	5,36%	20,00%	1,07%
Serramenti in legno	9,76%	100,00%	9,76%
Impianto idrosanitario e sollevamento acque	1,31%	100,00%	1,31%
Impianto di riscaldamento	2,06%	100,00%	2,06%
Impianto elettrico	4,45%	100,00%	4,45%
totale inc. x perc. danno			39,57%

Il costo delle opere mancanti o danneggiate è di: $\text{€ } 282.499,20 \times 39,57\% = \text{€ } 111.784,93$.

Applicando la riduzione del'85% (ottenuta dai coefficienti correttivi, allegato n. 12) sulla differenza: $(\text{€ } 353.124,90 - \text{€ } 111.784,93) \times 85\%$, si ottiene il valore

dell'edificio sociale che è pari a: **€ 205.138,21**.

c) Probabile valore di mercato

Il probabile valore dell'edificio sociale si ricava dalla media tra le somme determinate con i due metodi di stima: $(€ 445.078,26 + € 205.138,21)/2 = € 325.108,23$. Applicando una riduzione del 2% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, viene determinato il valore di mercato dell'immobile: **€ 318.606,07**.

IV) Sistemazione area esterna

a) Stima con il metodo del Coast Approach

Il costo unitario per la sistemazione (pavimentazione, verde, recinzioni, componenti elettriche) dell'area esterna del complesso industriale è di 33 €/mq ed è stato determinato dal computo metrico estimativo (allegato n. 15). La superficie esterna sistemata è di 9726,63 mq. Moltiplicando queste due cifre si ottiene il costo per la sistemazione dell'area esterna che è pari ad € 320.978,79. Le competenze professionali incidono per il 10%, per cui la spesa è di € 32.097,88. Gli oneri urbanistici incidono per il 6% e quindi si ha un costo di € 19.258,73. Le spese generali e amministrative incidono per il 2% del costo di costruzione e degli oneri urbanistici e quindi si ha la somma di € 6.804,75. Il costo totale per la sistemazione esterna è il risultato della seguente somma: $C_C = € 320.978,79 + € 32.097,88 + € 19.258,73 + € 6.804,75 = € 379.140,15$.

Il valore dell'area incide per il 20% del costo totale di costruzione, per cui si ottiene: $C_A = € 75.828,03$.

Gli oneri finanziari sul costo dell'area C_A e sul costo totale di costruzione C_C si possono calcolare utilizzando la formula $C \times d \times ((1+r)^n - 1)$, con il tasso $r=3,5\%$, nel tempo di anni $n=2$, e con una quota di debito $d=50\%$. Si ottiene in totale: $€ 2.700,43 + € 13.502,13 = € 16.202,55$.

L'utile del promotore è assunto al 10% sul costo totale di costruzione, sulle competenze professionali, sugli oneri urbanistici, sul valore dell'area, sugli oneri finanziari e sulle spese generali e di amministrazione. Applicando tale percentuale su queste voci si ottiene: **€ 47.117,07**.

Il valore a nuovo della sistemazione esterna si ottiene sommando il costo totale di costruzione, il valore dell'area, gli oneri finanziari, l'utile del promotore: € 518.287,80.

A tale valore a nuovo vanno detratti i costi delle opere che sono state sottratte per furti e dei danni o procurati per atti vandalici.

Le percentuali di incidenza delle varie opere edilizie sono:

impianto elettrico	7,73%
finiture	92,27%
totale	100,00%

Dal calcolo effettuato, applicando le percentuali di incidenza (per finiture ed impianti) e le percentuali di opere mancanti o danneggiate (si veda allegato n. 12), si ottiene la cifra di € 352.202,48. Pertanto, il valore a nuovo della sistemazione esterna al netto del costo di opere mancanti per furto o danneggiate è di € 166.085,33 .

Il deprezzamento per vetustà della sistemazione esterna si ottiene applicando a quest'ultima cifra la formula proposta dall'U.E.C., ovvero € 43.834,94.

In definitiva, il valore deprezzato della sistemazione esterna, al netto di furti e danni, è pari ad € **122.250,39** (allegato n. 12).

b) Stima col metodo sintetico

Si assume lo stesso valore di 420 €/mq individuato per il capannone, in quanto si tratta di area di pertinenza per le attività produttive. Moltiplicando questo valore unitario per la superficie dell'area scoperta, ragguagliata al capannone e quindi moltiplicata per il coefficiente 0,10, sottraendo le opere mancanti per furti e danneggiate per atti vandalici o incuria ed applicando i coefficienti correttivi per punti di merito, si ottiene il valore della sistemazione esterna. La superficie ragguagliata è pari a $9726,63 \times 0,10 = 927,66$ mq, per cui si ottiene: $927,66 \text{ mq} \times 420 \text{ €/mq} = € 408.518,46$. L'incidenza percentuale di strutture, finiture ed impianti è pari all'80% di € 408.518,46, ovvero € 326.814,77 (4). Su quest'ultima cifra si applica il prodotto delle percentuali di incidenza per le percentuali di opere edilizie sottratte per furti o danneggiate per atti vandalici ed incuria (variabile da 0%, per

opere esistenti, a 100%, per opere mancanti per furto o totalmente danneggiate), per cui si ottiene: 81,55%, come sotto calcolato:

	incid. su (4)	perc. danno	incid. x perc. danno
Cabina elettrica, centrale antincendio, vasche	7,73%	100,00%	7,73%
Recinzione, strade e parcheggi, sistemazioni a verde, finiture	92,27%	80,00%	73,82%
totale inc. x perc. danno			81,55%

Il costo delle opere mancanti o danneggiate è di: € 311.693,76 x 81,55% = € 266.517,44.

Applicando la riduzione del'80% (ottenuta dai coefficienti correttivi, allegato n. 12) sulla differenza: (€ 408.518,46 - € 266.517,44) x 80%, si ottiene il valore della sistemazione esterna che è pari a: **€ 113.600,81**.

c) Probabile valore di mercato

Il probabile valore della sistemazione esterna si ricava dalla media tra le somme determinate con i due metodi di stima: (€ 122.250,39 + € 113.600,81)/2 = € 117.925,60. Applicando una riduzione del 2% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, viene determinato il valore di mercato dell'immobile: **€ 115.567,09**.

V) Valore del complesso industriale

Il probabile valore di mercato del complesso industriale si ottiene sommando le cifre determinate per ciascuna tipologia edilizia: € 1.248.013,22 + € 358.000,36 + € 318.606,07 + € 115.567,09 = € 2.040.186,74, a cui vanno detratti € 3.000 per la demolizione della piccola costruzione non presente in progetto ed € 2.500 per CILA in sanatoria, da cui si ottiene € 2.034.686,74 che si arrotonda a **€ 2.035.000**.

- Fabbricati rurali di cui al fg. 25 partt. 81

Per il possibile uso a magazzini dei due immobili si assume il valore di 320 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – allegato n. 14)

ed applicando i coefficienti di merito, si ottiene una diminuzione percentuale del 40% (allegato n. 12). La superficie commerciale (compresa l'area libera esterna raggugiata al 10%) del primo fabbricato è pari a 121,42 mq. Il valore di stima è pari a: $121,42 \times 320 \times (100\% - 40\%) = \text{€ } 23.312,64$. La superficie commerciale del secondo fabbricato è pari a 75,48 mq (compresa l'area libera esterna raggugiata al 10%). Il valore di stima è pari a: $75,48 \times 320 \times (100\% - 40\%) = \text{€ } 14.492,16$. Il valore complessivo dei due fabbricati è di € 37.805.

A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, per cui il valore dei due immobili è pari a € 37.049. Vanno detratte le spese per la catastazione ed spese tecniche pari per un totale di € 4.000,00. Pertanto, il valore dei due fabbricati, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 33.049, che si arrotonda ad **€ 33.000**.

- Terreni di cui al fg. 25 partt. 82, 83, 84, 85, 86, 88, 144, 145, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 922, 923, 924

I terreni costituiscono un unico lotto e ricadono in zona D4.2 del P.R.G. del Comune di Scordia. In tali terreni sono consentiti la costruzione di laboratori, depositi, magazzini, uffici direzionali, attività di ristorazione, alberghi, servizi collettivi. L'indice di fabbricabilità territoriale è di 2,5 mc/mq ed il rapporto di copertura è inferiore o uguale al 30%. Per il calcolo del valore dell'area edificabile V_a si utilizza il metodo sintetico con il procedimento dell'incidenza dell'area. La formula per il calcolo è la seguente:

$$V_a = V_{mp} \times I_a,$$

dove V_{mp} è il valore di mercato post trasformazione, I_a è l'incidenza dell'area, mentre $V_{mp} = V_e \times I_f \times S$, essendo V_e il valore di mercato dell'edificazione, I_f è l'indice di fabbricabilità fondiario ed S è la superficie dell'area.

La superficie del terreno è di 31451 mq, ed è al lordo del 10 % di spazi e verde pubblici, di parcheggi (così come previsto dall'art. 5 del D.M. 1444 del 1968), per la cui superficie da tener conto per l'edificazione al netto di tali aree è di 28305,90 mq. La superficie massima coperta non può essere superiore al 30% di 28305,90 mq, ovvero 8491,77 mq. Il volume massimo edificabile è di: 28305,90 mq x 2,5

mc/mq = 70765 mc. Considerando un'altezza media di interpiano di 3 m di un ipotetico edificio, per due piani di 8491,77 mq ciascuno si ha un volume di progetto di 50950,62 mc e per altri due piani di 3302,40 mq ciascuno si ha un volume di 19814,40 mc. Il volume totale edificabile di progetto su una superficie di sedime di 8491,77 è di 70765 mc (pari al volume massimo edificabile per un indice di fabbricabilità territoriale di 2,5 mc/mq) per un'altezza complessiva di 12 m (l'altezza massima consentita dal P.R.G. del comune è di 13 m). Pertanto, la superficie di progetto massima edificabile sul terreno è di 23588,34 mq (somma di: 8491,77 + 8491,77 + 3302,40 + 3302,40 mq). Sul terreno in questione si ipotizza la realizzazione di uffici per un quarto della superficie, di capannoni per attività produttive per il secondo quarto, di laboratori per il terzo e di alberghi per l'ultimo quarto, al fine di diversificare l'ipotetico investimento immobiliare nella zona. Dai dati estratti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (allegato n. 14), si estrapola il valore di 750 €/mq per uffici, di 420 €/mq per capannoni, di 500 €/mq per laboratori e € 650 €/mq per alberghi (non essendo presente nel database il valore di tale tipologia, si utilizza per surrogazione il valore di edifici residenziali, così come consigliato dal prontuario tecnico per la determinazione della rendita di immobili a destinazione speciale e particolare redatto dall'Agenzia delle Entrate). Quindi il valore degli edifici realizzabili sul terreno è:

uffici: $23588,34/4 \text{ mq} \times 750 \text{ €/mq} = 4.422.813,75 \text{ €}$

capannone: $23588,34/4 \text{ mq} \times 420 \text{ €/mq} = 2.476.775,70 \text{ €}$

laboratori: $23588,34/4 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = 2.948.542,50 \text{ €}$

alberghi: $23588,34/4 \text{ mq} \times 650 \text{ €/mq} = 3.833.105,25 \text{ €}$

Il totale il valore di mercato della possibile trasformazione è pari alla somma delle tre cifre sopra determinate, ovvero: 13.681.237,20 €.

L'incidenza dell'area si può assumere pari al 20% di quest'ultima somma, ovvero: 2.736.247,44 €, che si arrotonda ad **€ 2.740.000** e che rappresenta il probabile valore di mercato del terreno.

10) A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna

unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

I lotti di vendita sono tre: il complesso industriale, il terreno edificabile, i fabbricati adibiti a magazzino.

11) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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.

Gli immobili pignorati sono posseduti al 100% dagli esecutati. Il terreno edificabile ed i fabbricati rurali sono stati dati in affitto (si veda allegato n. 16) a terze persone da parte del [REDACTED] (in qualità di legale rappresentante pro tempore della [REDACTED]) per una durata

di sei anni a partire dal 20/09/2017 (con termine il 20/09/2023) e per un canone annuo di affitto pari a € 10.000 (pari a 3.180 €/ha). Il contratto di affitto è stato registrato in data 12/10/2017 (la comunicazione del pignoramento era avvenuta il 27/04/2019). Viene stabilito nel contratto che: “in caso di vendita antecedente la naturale scadenza del contratto, lo stesso si intenderà immediatamente risolto, previo avviso da inviarsi all’affittuario entro e non oltre 15 gg successivi alla stipula del contratto di vendita”.

Il canone di affitto pagato è congruo con il valore degli immobili per uso agricolo, anzi è superiore a quanto desunto dal rapporto del 2017 pubblicato dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l’analisi dell’economia agraria), dove per terreni irrigui nella Provincia di Catania il canone è di 1.500 €/ha.

Non si sono rilevati formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni. Inoltre, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Allo stato attuale non sono state rilevate spese fisse di gestione e manutenzione o spese straordinarie o altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

12) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si allegano le piante degli immobili (allegati n. 6), le planimetrie catastali (allegati n. 7) e la documentazione fotografica (allegato n.)5.

14) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte dell’esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega la succinta descrizione dei lotti con indicazione dei dati catastali e dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito, e del contesto in cui sono ubicati i beni pignorati, secondo lo schema consueto per

la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (vedasi allegati n. 17).

15) A verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

Solo gli edifici del complesso industriale sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica e pertanto sono stati redatti tre APE (allegato n. 18), uno per ciascuna utilizzazione dei fabbricati (capannone per lavorazioni, uffici, edificio sociale).

16) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (allegato n. 19).

17) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word o word.zip., secondo specifico modello allegato al presente decreto. Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 20)

Con la presente relazione lo scrivente ingegnere ritiene di avere assolto

completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

██████████, 02.10.2021

L'esperto stimatore

Dott. ing ██████████

Iscritto al n. ██████ dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania

ELENCO ALLEGATI:

verbale di sopralluogo – allegato n. 1

certificazione notarile – allegato n. 2

atto di vendita COPECA – allegato n. 3

visura catastale – allegato n. 4

foto – allegato n. 5

piante degli edifici – allegato n. 6

planimetrie catastali – allegato n. 7

estratti di mappa – allegato n. 8

certificato di destinazione urbanistica – allegato n. 9

concessione edilizia in variante – allegato n. 10

certificato di agibilità - allegato n. 11

calcoli di stima degli immobili - allegato n. 12

costi di costruzione – allegato n. 13

quotazione OMI – allegato n. 14

computo metrico estimativo della sistemazione esterna – allegato n. 15

contratto di locazione – allegato 16

schemi per i bandi vendita – allegato 17

APE – allegato 18

perizia di stima con protezione dati personali – allegato 19

check list – allegato 20