

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa [REDACTED]

R.G.E. 36/2022

Esecutati [REDACTED]

Procedente [REDACTED]

Relazione di stima sugli immobili siti a Palagonia: fg. 9 – part. 1278 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Il sottoscritto Dott. Ing. [REDACTED], con studio a [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED], è stato nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 36/2022.

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 Palagonia (CT) in Strada Provinciale 25 I e via Palermo n. [REDACTED], catastati al fg. 9 – part. 1278 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 di proprietà degli esecutati [REDACTED].

Il sottoscritto insieme al suo collaboratore arch. [REDACTED] ha effettuato l'accesso il 10.09.2024 a partire dalle ore 10:30.

CIÒ PREMESSO

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

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente ingegnere durante l'accesso presso gli immobili ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale, sottoscritto dai presenti, che si allega alla corrente relazione (allegato n. 1).

Preliminarmente si precisa che:

l) il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile

sostitutiva (allegato n. 2);

II) il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, per cui si è proceduto alla sua acquisizione (allegato n. 4);

III) i debitori sono coniugati, ma il creditore non ha depositato i certificati di matrimonio degli esecutati, per cui sono stati acquisiti i certificati di matrimonio (allegato n. 3) rilasciati dal comune del luogo in cui è stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine.

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 (allegati n. 4), al:

- fg. 9 – part. 1278 sub 2 (abitazione – cat. A/02, classe 3, consistenza 7 vani, piano 1°) di proprietà degli esecutati;
- fg. 9 – part. 1278 sub 3 (abitazione – cat. A/02, classe 4, consistenza 3,5 vani, piano 2°) di proprietà degli esecutati;
- fg. 9 – part. 1278 sub 6 (negoziato di autovetture – cat. C/01, classe 4, consistenza 40 mq, piano T) di proprietà degli esecutati;
- fg. 9 – part. 1278 sub 7 (abitazione – cat. A/02, classe 4, consistenza 6,5 vani, piano T) di proprietà degli esecutati;
- fg. 9 – part. 1278 sub 8 (deposito – cat. C/02, classe 3, consistenza 432 mq, piano T) di proprietà degli esecutati.

Tali immobili si trovano in un unico edificio ed hanno un'area scoperta di pertinenza comune agli immobili pignorati, catastata al sub. 4 (bene comune non censibile, si veda allegato n. 5), e la scala comune (bene comune non censibile) di accesso ai piani primo e secondo, catastata al sub. 5, che non risultano menzionate nell'atto di pignoramento. L'edificio confina (con tutta la sua area di pertinenza) a nord-est con la strada provinciale 25 I, a nord-ovest, a sud-ovest e

sud-est con altre proprietà.

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 fanno parte di un unico edificio e sono costituiti da un capannone, al piano terra, da tre immobili per uso abitazione ed un altro adibito ad negozio di autoveicoli, situato al piano terra (si veda piante – allegato n. 6). Gli immobili si trovano a Palagonia lungo la Strada Provinciale 25 I.

All'edificio si accede tramite un'area libera che lo circonda. L'edificio ha la struttura in calcestruzzo cementizio armato.

Il negozio per la vendita di autoveicoli, sito al piano terra, è costituito dai seguenti ambienti: ufficio per le vendite, corridoio, bagno e antibagno. Il pavimento è in piastrelle di ceramica monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati; il bagno ha le pareti rivestite di ceramica. La superficie utile calpestabile è di 50 mq; l'immobile è catastato al fg. 9 part. 1278 sub. 6, categoria catastale C/01.

L'appartamento a piano terra ha una stanza adibita cucina-pranzo-soggiorno, una camere da letto matrimoniale, una cameretta, un bagno, un wc, una lavanderia e un ripostiglio. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura, le pareti sono intonacate, i servizi igienici hanno le pareti piastrellate. La superficie

utile calpestabile è di 134 mq. L'immobile è catastato al fg. 9 part. 1278 sub. 7, categoria catastale A/02.

Il capannone a piano terra, adibito a deposito, è costituito da due vani, di cui uno di superficie maggiore. La copertura è del tipo prefabbricata, il pavimento è in cemento lisciato di tipo industriale, le pareti sono intonacate. La superficie utile calpestabile è di 439 mq. L'immobile è catastato al fg. 9 part. 1278 sub. 8, categoria catastale C/02.

All'abitazione del primo piano si accede tramite una scala comune. L'immobile è costituito da un ingresso, una cucina-pranzo, un soggiorno, una camera da letto matrimoniale, una seconda cameretta, altre due camere, due bagni, una terrazza ed un ballatoio. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I bagni hanno le pareti piastrellate. La superficie utile calpestabile dell'appartamento è di mq 139; la terrazza ed il ballatoio hanno una superficie di 53,32 mq. L'immobile è catastato al fg. 9 part. 1278 sub. 2, categoria catastale A/02.

All'appartamento del secondo piano si accede dalla scala comune. Esso presenta i seguenti ambienti: ingresso, cucina-pranzo, camera da letto, un sottotetto, un bagno e un terrazza. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il bagno ha le pareti piastrellate. La copertura è in parte piana e per il restante a tetto inclinato. L'immobile è catastato al fg. 9 part. 1278 sub. 3. La superficie utile calpestabile è di mq 73,77 per la parte che possiede altezza tale da essere utilizzabile, mentre il sottotetto ha una superficie di 41 mq. La terrazza ha una superficie di 40,11 mq.

Riguardo all'assoggettamento della vendita dell'immobile all'IVA, si può affermare che non è dovuta in quanto si tratta di immobili strumentali ed abitativi non costruiti dall'esecutato che non è impresa di costruzioni.

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 degli immobili pignorati fu iniziata dopo il 2 settembre 1967.

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, verificare 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, 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, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

La costruzione degli immobili pignorati fu iniziata a seguito di autorizzata con concessione edilizia n. [REDACTED] prot. [REDACTED] (allegato n. 7).

Dal controllo effettuato tra lo stato di fatto (allegato n. 6) e il progetto approvato (allegato n. 7), emerge che vi sono delle opere abusive. Nello specifico, la concessione edilizia riguarda il progetto di un capannone, al piano terra, adibito a deposito e lavorazione dei prodotti agricoli, di un ufficio al primo piano e di un archivio e sottotetto al secondo piano. Allo stato di fatto è stato realizzato al piano terra un negozio, un appartamento e un deposito, mentre al primo piano si ha un secondo appartamento e al terzo un ulteriore appartamento. Si tratta di variazioni

di destinazioni d'uso. Poiché è stata utilizzata la possibilità di edificare utilizzando il decimo della superficie del lotto per attività legate all'agricoltura, non è possibile sanare quanto realizzato, in quanto in contrasto con le attività agricole. Inoltre, vi è modifica di prospetto per la variazione di alcune porte-finestre.

All'interno del lotto sono stati rinvenuti due manufatti edilizi abusivi: una costruzione in calcestruzzo cementizio armata, di cui esiste solo la struttura e la copertura, e una casetta in legno.

La data di realizzazione delle opere abusive è successiva alla data consentita per l'ultimo condono edilizio (31/03/2003), come si nota dall'elaborato planimetrico catastale storico (allegato n. 8) redatto il 21/09/2007 (dove lo stato di fatto, in riferimento alla destinazione d'uso, fino a tale data corrisponde al progetto approvato), per cui si conclude che tali opere non sono sanabili e l'aggiudicatario non potrà presentare istanza di condono, ai sensi dell'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.

Per ripristinare la regolarità urbanistica bisognerà riportare la destinazione edilizia del fabbricato a quella autorizzata con concessione edilizia (demolendo le pareti interne abusivamente realizzate al piano terra), mentre andranno demolite la costruzione in calcestruzzo cementizio armato e la casetta in legno.

Al riguardo non sono state emesse ordinanze di demolizione da parte del Comune di Palagonia.

Il costo per il ripristino della destinazione d'uso del fabbricato e della demolizione della struttura in calcestruzzo cementizio armato e della casetta in legno è di € 21.660 (IVA al 10% inclusa), come si evince dal computo metrico-estimativo (allegato n. 9).

Bisognerà presentare una SCIA al Comune di Palagonia, con un costo per sanzione amministrativa e competenze tecniche pari a € 1.500.

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.

Trattandosi di fabbricati e non di terreni, non si è ritenuto opportuno richiedere al comune il certificato di destinazione urbanistica (che riguarda solo i terreni).

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.

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano così catastrati:

- capannone, al piano terra, iscritto in catasto al fg. 9, part. 1278, sub. 8, cat. catastale C/02, deposito-magazzino;
- appartamento, al piano terra, iscritto in catasto al fg. 9, part. 1278, sub 7, cat. catastale A/02;
- negozio, posto al primo terra, iscritto al fg. 9, part. 1278 sub 6, cat. castale C/01;

- appartamento, al primo piano, iscritto in catasto al fg. 9, part. 1278, sub 2, cat. catastale A/02;
- appartamento, al secondo piano, iscritto in catasto al fg. 9, part. 1278, sub 3, cat. catastale A/02.

Nell'atto di pignoramento il capannone era catastato al fg. 9, part. 1278, sub. 1, cat. catastale D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), mentre le due abitazioni non hanno subito variazione catastale, ovvero sub. 2 per l'immobile al primo piano e sub. 3 per quello al secondo piano.

Pertanto, in data successiva al pignoramento, comunicato ai debitori il 30/06/2022, è stata effettuata il 19/06/2024 una variazione catastale, frazionando il capannone al piano terra, per ricavarne un deposito-magazzino (sub. 8), un negozio (sub. 6) e un appartamento (sub. 7).

Nell'atto di pignoramento non viene menzionato il subalterno catastale n. 4 (bene comune non censibile), corrispondente al lotto di terreno su cui sorge l'edificio pignorato, e il subalterno catastale n. 5 che individua il vano scala che dal piano terra porta al primo e secondo piano.

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 30/06/2022, gli esecutati erano già intestatari dei terreni (fg. 9, part. I.le 408, 409, 410 e 411) su cui sorgono gli immobili pignorati, in forza dell'atto pubblico redatto dal notaio [REDACTED] in data 07/05/1998 rep. 8299, da potere di [REDACTED].

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:

- i terreni (fg. 9, part. I.le 408, 409, 410 e 411) su cui sono stati edificati gli immobili pignorato pervennero agli esecutati in forza dell'atto di compravendita redatto dal notaio [REDACTED] in data 07/05/1998 rep. 8299, trascritto ai nn. 14507/11401 dello 13/05/1998, da potere di [REDACTED].

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

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio (atto notarile pubblico del 23/04/1999, num. rep. 9307, redatto dal notaio [REDACTED], a favore del Comune di Palagonia), al fine di vincolare a parcheggio una parte del terreno su cui sorge l'edificio pignorato;
- Ipoteca legale iscritta ai nn. 11435/2448 del 16/02/2007, derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 (atto pubblico amministrativo dello 02/02/2007, num. rep. 35036/2006 – SERIT Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione,

sede Catania). A margine: annotazione presentata il 27/04/2007 ai nn. 31555/4577 – cancellazione totale;

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 8007/1340 del 13/02/2008, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 12/02/2008, num. rep. 19618/6863, redatto dal notaio [REDACTED]) a favore di Intesa San Paolo s.p.a. e contro [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà), [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà – terzo datore), [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà – terzo datore), [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà – terzo datore), [REDACTED] (per la quota di 2/6 di proprietà – terzo datore) per l'importo capitale di € 400.000,00 e per la somma complessiva di € 600.000,00, gravante l'intera proprietà degli immobili siti a Palagonia, iscritti in catasto al fg. 9, part. 1278, sub. 1-2-3;

- Ipoteca giudiziale Iscritta ai nn. 23654/7313 del 13/04/2010, derivante da sentenza di condanna (atto giudiziario del 31/12/2008, num. rep. 753 – Tribunale di Bologna) a favore di Segafredo Zanetti s.p.a. sede Pianoro (BO) a carico di [REDACTED] (per la quota di 1/3 di piena proprietà), per l'importo capitale di € 6.063,29 e per la somma complessiva di € 16.500,00, gravante sulla quota di 1/3 di piena proprietà sugli immobili catastati al fg. 9 part. 1278 sub. 1-2-3; [REDACTED] è titolare dell'omonima impresa individuale sita a Palagonia in via Vittorio Emanuele n. [REDACTED];

- Verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 27/03/2014, num. rep. 403/2014 - Tribunale di Caltagirone) trascritto ai nn. 17723/13368 dello 09/05/2014, a favore di Segafredo Zanetti s.p.a. e contro [REDACTED] (per la quota di proprietà 1/3), gravante la quota di 1/3 di piena proprietà sugli immobili catastato al fg. 9 par. 1278 sub. 1-2-3, nonché altri;

- Verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 23/06/2022, num. rep. 555 - Tribunale di Caltagirone) trascritto ai nn. 40427/31062 dello 08/09/2022, a favore di YODA SPV s.r.l., sede Conegliano, e contro [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà), [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà), [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà), [REDACTED] (per la quota di 1/6 di proprietà),

██████████ (per la quota di 2/6 di proprietà), gravante l'intera proprietà degli immobili siti a Palagonia, iscritti in catasto fabbricati al fg. 9, part. 1278, sub. 1-2-3.

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 ad una stima con la metodologia cosiddetta sintetica con l'utilizzo dei coefficienti di merito.

- Capannone (fg. 9 part. 1278 sub. 8), abitazione (fg. 9 part. 1278 sub. 7), negozio (fg. 9 part. 1278 sub. 6), piano terra

a) Stima col metodo sintetico

Si assume il valore medio di 285 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per capannoni – allegato n. 10), valido per capannoni (in coerenza con il progetto approvato che prevedeva tale destinazione al piano terra), ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 11) si ottiene un aumento percentuale del 15%. La superficie lorda degli immobili è di 707 mq (considerando anche le superfici dell'immobile ad uso residenziale e del negozio, in quanto nel progetto approvato dal Comune di Palagonia sono comprese nella superficie del capannone). Inoltre si ha una superficie di terreno libero pari a 6813 mq (sul quale insiste anche un giardino di arance), di cui 1505 mq per parcheggio vincolato, e i restanti 5308 mq per giardino e area libera; applicando il coefficiente di ragguglio del 20% sul parcheggio e il 5% sul giardino e l'area libera per la parte eccedente i 25 mq (al quale si applica il 15%), si ottiene una superficie commerciale di terreno raggugliata pari a 568,90 mq. Aggiungendo questa superficie a quella dell'edificio, si ottiene un totale di 1275,90 mq. Il valore di stima è pari a: $1275,90 \times 285 \times (115\%) = € 418.176. €$. A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, pari a €

8.364.

A questa cifra si sottrae la spesa per il ripristino delle condizioni di progetto approvato, pari a € 21.660 (IVA inclusa), e le competenze tecniche per € 1.500. In definitiva si ha un valore di € 386.652,00, che si arrotonda ad € **386.600**.

- Immobile di cui al fg. 9 part. 1278 sub. 2, piano primo

a) stima col metodo sintetico

Si assume il valore di 430 €/mq (dato rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate allegato n. 10) ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 12), si ottiene una diminuzione percentuale del 2,60%. La superficie lorda dell'immobile è di 175,38 mq e quindi si ottiene un valore pari a: $175,38 \times 430 \times (100\% - 2,60\%) = € 77.374$.

A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 1.547, per cui il valore dell'immobile è pari a € 75.827, che si arrotonda ad € **75.800**.

- Immobile di cui al fg. 9, part. 1278 sub 2, piano secondo

a) stima col metodo sintetico

Si assume il valore di 430 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – allegato n. 10) ed applicando i coefficienti di merito, si ottiene una diminuzione percentuale del 2,60% (allegato n. 13). La superficie commerciale dell'immobile è pari a 96,98 mq. Il valore di stima è pari a: $96,98 \times 430 \times (100\% - 2,60\%) = € 42.786$.

A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 856, per cui il valore dell'immobile è pari a € 41.930, che si arrotonda ad € **41.900**.

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

Trattandosi di immobili costruiti per l'esercizio di una attività lavorativa, gli immobili pignorati costituiscono un unico lotto di vendita.

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 alleggi 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 e sono occupati dagli stessi. Per l'immobile attualmente adibito a negozio si rileva che è occupato dalla ditta "██", il cui amministratore unico è uno degli esecutati, ovvero il sig. ██████████, con nessun dipendente.

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 (allegato n. 6), le planimetrie catastali (allegato n. 14) e la documentazione fotografica (allegato n. 15).

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. 16).

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.

Gli immobili pignorati sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica e pertanto sono stati redatti quattro APE (allegato n. 17).

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. 18).

17) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 19).

Con la presente relazione lo scrivente ingegnere ritiene di avere assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

██████████, 13.10.2024

L'esperto stimatore

Dott. ing. ██████████

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

ELENCO ALLEGATI:

- verbale di sopralluogo – allegato n. 1
- certificazione notarile – allegato n. 2
- certificati di matrimonio – allegato n. 3
- visure catastali – allegato n. 4
- elaborato planimetrico attuale – allegato n. 5
- piante stato di fatto – allegato n. 6
- concessione edilizia e progetto – allegato n. 7
- elaborato planimetrico storico – allegato n. 8
- computo metrico estimativo – allegato n. 9
- OMI quotazioni – allegato n. 10
- stima capannone - allegato n. 11
- stima appartamento piano primo - allegato n. 12
- stima appartamento piano secondo – allegato n. 13
- planimetrie catastali – allegato n. 14
- documentazione fotografica – allegato n. 15
- schema bando di vendita – allegato 16
- APE – allegato 17
- perizia di stima con protezione dati personali – allegato 18
- check list – allegato 19