

CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO II

TRIBUNALE DI RAGUSA sezione IMM.

Piazza San Giovanni, 97100 Ragusa

Procedura esecutiva immobiliare N.R.G. 82/2023 riunita alla 310/2024

Giudice

XXXXXXXXXXXXXX

Parti nel procedimento:

Creditore Procedente

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Debitore

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario

Avv. XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

Il tecnico relatore -C.T.U.-

XXXXXXXXXXXXXX



INDICE

1. Premessa
2. Risposta ai quesiti
 - LOTTO 8 –
3. Conclusioni
4. Allegati per singolo LOTTO di vendita
 -  Referti fotografici;
 -  Documentazione catastale;
 -  Documentazione urbanistica;
 -  Atti di provenienza;
 -  Planimetrie.

:



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA II

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. xxxxxxxxxxxx, registrato all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° xxxxxxxxxxxx, con studio tecnico sito a xxxxxxxxxxxx, ha ricevuto incarico di C.T.U. nella procedura di cui al N.R.G. 310/2024 delle esecuzioni immobiliari riunita alla proc. es. imm. R.G.N. 82/2023. Pertanto dopo avere effettuato mirate ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ispica ecc., unitamente al Custode Giudiziario si è recato sui luoghi per acquisire dei referti fotografici attestanti lo stato d'uso e di manutenzione del bene oggetto di stima e dare inizio alle operazioni peritali. Successivamente ha provveduto a redigere la perizia tecnica.

2. RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO 8

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 8 consta in capannone destinato alla lavorazione di prodotti agricoli censito in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 26 P.IIa 31 sub 1 Contrada Garzalla sn pignorato per la quota di proprietà di 1/1. Nello specifico:

- F.26 P.IIa 31 sub 1: CAT. D/7, PT, rendita € 12.900,00

La particella 31 che ospita il compendio confina con:

- lato nord/ovest:** Particella 211 in parziale assenza di termini divisorii;
- lato est:** P.IIa 613 ;
- lato sud/est:** strada ferrata (ferrovia);
- lato sud/ovest:** pertinenze di P.IIe 32 e 137.

- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Il bene in oggetto è un capannone/opificio destinato alla lavorazione di prodotti agricoli, sviluppato su due livelli ed avente un'impronta pari a circa 1.650 m². Pertanto l'immobile si sviluppa complessivamente su una superficie lorda di circa m² 3.300. E' accessibile dalla stradella in p.IIa 187 (p.IIa esclusa dal pignoramento) con sbocco sulla S.P. 46. Il capannone è dotato di ampia area esterna lungo il prospetto sud, area che ospita impianti di trattamento dell'acqua oggi in disuso e vetusti, oltre ulteriori opere quali tettoie, serbatoi fuori terra di combustibile liquido, serbatoi interrati, un pozzo trivellato, oltre recipiente di accumulo fuori suolo su torrino. E' dotato solo parzialmente di termini divisorii in quanto, in prospicienza al capannone in P.IIa 211, il termine divisorio è mancante. Il capannone è realizzato in ferro con solaio di interpiano in elementi prefabbricati. I due impalcati di piano sono unificati da una piccola scaletta interna in ferro. Entrambi gli impalcati di piano presentano finestre fasciate lungo i tre confini nord, ovest e sud, mentre risulta cieco il prospetto est. La copertura è anch'essa realizzata con arcarecci in ferro e copertura in ondulina metallica. Sulla copertura a due falde insiste un impianto fotovoltaico di potenza maggiore a 100 kW. Risulta altresì che il capannone, a piano terra, ospita un corpo uffici con sala riunioni, spogliatoi, bagni e refettorio. Ospita ancora una cella frigorifera e un separato corpo



spogliatoi dotato di WC. Il piano seminterrato ospita all'interno un ulteriore corpo destinato a spogliatoi e WC.

Il corpo destinato ad uffici, sala riunioni, spogliatoi, bagni e refettorio (contigui) allocato a piano terra risulta in buono stato manutentivo. Complessivamente l'intero immobile risulta in uno stato conservativo consono all'epoca di edificazione.

- c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Società [REDACTED] giusto contratto di locazione inopponibile alla procedura.
- d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente; domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso:
oltre allo sviluppo di cubatura già concessa dal Comune con C.E. n.248/83 del 03 Gennaio 1984, si riporta che l'impianto di trattamento acque posto lungo il confine sud non è più funzionante, e l'area destinata alla decantazione è totalmente piena di fanghi che andranno smaltiti come per legge. Ulteriori formalità sono tutte le servitù riportate negli atti di provenienza allegati alla presente, fra cui si dettaglia la servitù sullo scolo delle acque che avviene lungo il confine ovest, servitù accesso per raggiungere la P.lla 613 (accesso alla stradella di pertinenza della P.lla 613), servitù passaggio di acquedotto, elettrodotto, ecc.
Si riporta in ultimo che il cancello di accesso al capannone, e più precisamente l'attuale accesso tramite il quale il CTU ha raggiunto il sito, è stato ripristinato da pochi mesi così come è di nuova fattura l'intero termine divisorio con la particella 613.
Ulteriormente:
- Trascrizione del 13/12/1988 nn. 14270/17100, Atto di trasformazione di società del 18/11/1988 redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxx di Ispica (RG) Rep. 2400. Soggetto a favore xxxxxxxxxxxxxx soggetto contro xxxxxxxxxxxxxx. Atto di trasformazione di società da Società per Azioni in Società a responsabilità Limitata, con cui "è stata consentita la trascrizione presso la conservatoria dei RR.II. dei beni immobili e dei diritti di compendio al patrimonio della società di seguito elencati: a) complesso industriale in C/da Garzalla insistente su una superficie di 11.890 mq circa (...), composto dai seguenti immobili, impianti e diritti: 1) fabbricato del custode mq15,62; 2) pozzo trivellato con serbatoio aereo e relativo impianto di sollevamento dell'acqua; 3) capannone coperto di 553,06 mq; 4) metà indivisa della viella di accesso; 5) piano caricatore esistente sullo stacco rappresentato della p.lla 31; 6) servitù di passaggio di acquedotto, elettrodotto, di fognature, di luci, e di veduta da eventuali erigende costruzioni, sulla porzione di strada interna alla proprietà xxxxxxxxxxxxxx, al confine con l'immobile in oggetto, di direzione est-ovest, lunga circa ml 90 (...). 7) diritto di accesso all'immobile dalla strada interna alla proprietà xxxxxxxxxxxxxx. Si allega copia della trascrizione.
- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI



i. Trascrizione del 17/07/2020 nn. 5603/8047 Decreto di ammissione a concordato preventivo redatto dal Tribunale di Ragusa del 19/06/2020 rep. 1/2020. Immobili: in N.C.E.U. Comune di Ispica (RG) foglio 18 P.IIIa 281 sub 1 e foglio 26 Particella 31 sub 1. Soggetto a favore: massa dei creditori, Soggetto contro xxxxxxxxxxxxxxxx.

Nonostante la mancata omologazione del concordato non risulta trascrizione di cancellazione dello stesso.

ii. Trascrizione del 23/05/2023 nn. 6059/8297 Verbale di pignoramento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 1004 del 19/04/2023. Unità immobiliare n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.IIIa 281 Sub 1 e F. 26 P.IIIa 31 Sub 1. Unità immobiliare n. 2, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.IIIa 4317 Sub 7. al F. 95 P.IIIa 516 Sub. 7, 3, 8, 6, 9, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15. Unità negoziale n. 3, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.IIIa 779 Sub. 1 e 2. Soggetto a favore xxxxxxxxxxxxxxxx. relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12. Contro xxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro xxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro xxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro xxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro xxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12.

2. ISCRIZIONI

I. Iscrizione del 25/06/2021 nn. 974/10141 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa Rep. 925/2021 del 14/06/2021. Capitale 850.000€. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 18 P.IIIa 281 Sub 1 e F. 26 P.IIIa 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.IIIa 4317 Sub. 7. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 26 P.IIIa 613 Sub 1. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 95 P.IIIa 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 5 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.IIIa 779 Sub. 1 e 2. Unità negoziale n. 6 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 2128. Unità negoziale n. 7 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 92 P.IIIa 4226 Sub 1 e F. 8 P.IIIa 450 Sub 1 ed iscritti al NCT al F. 104 P.IIIa 2179. Unità negoziale n. 8 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 104 P.IIIa 3033 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 9 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 8 P.IIIa 398, 397, 383. Unità negoziale n. 10 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.IIIa 3765 Sub 4 e F. 103 3220 Sub 1 e iscritti al NCT al F. 103 P.IIIa 6210 e 6209. Unità negoziale n. 11 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.IIIa 3765 Sub 5. Soggetto a favore xxxxxxxxxxxxxxxx relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà



per la quota di 249,999/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000. Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. ~~XXXXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000. Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000 in regime di comunione legale; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000. Contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000.

- II. Iscrizione del 15/11/2019 nn. 2220/16511 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa Rep.. 2346 del 25/10/2019. Capitale 761.011,49 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.IIa 281 Sub 1 e F. 26 P.IIa 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobile sito nel Comune di Ispica ed indicato al NCT al F. 103 P.IIa 2128. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub 7 e F 95 P.IIa 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a Favore ~~XXXXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: ~~XXXXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; ~~XXXXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; ~~XXXXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; ~~XXXXXXXXXXXX~~ relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la



quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3.

3. proprietà :

- xxxxxxxxxxxxxx con sede legale a Ispica (RG), per il diritto di proprietà per la quota di 100/100.

4. Passaggi di proprietà :

- Trascrizione del 15/09/2016 nn. 8594/12714, Atto giudiziario decreto di trasferimento Immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 40066 del 29/07/2016. Immobili siti nel comune di Ispica (RG) ed indicati al NCEU al F. 26 P.IIIa 31 sub 1. Contro xxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 100/100; a favore di xxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 100/100. Ulteriori informazioni: "Deriva dal foglio 26 Particella ex 31."
- Trascrizione del 13/12/1988 nn. 14270/17100, Atto di trasformazione di società del 18/11/1988 redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxx di Ispica (RG) Rep. 2400. Soggetto a favore [REDACTED] [REDACTED] soggetto contro xxxxxxxxxxxxxx. Atto di trasformazione di società da Società per Azioni in Società a responsabilità Limitata, con cui "è stata consentita la trascrizione presso la conservatoria dei RR.II. dei beni immobili e dei diritti di compendio al patrimonio della società di seguito elencati: a) complesso industriale in C/da Garzalla insistente su una superficie di 11.890 mq circa (...), composto dai seguenti immobili, impianti e diritti: 1) fabbricato del custode mq15,62; 2) pozzo trivellato con serbatoio aereo e relativo impianto di sollevamento dell'acqua; 3) capannone coperto di 553,06 mq; 4) metà indivisa della viella di accesso; 5) piano caricatore esistente sullo stacco rappresentato della p.IIIa 31; 6) servitù di passaggio di acquedotto, elettrodotto, di fognature, di luci, e di veduta da eventuali erigende costruzioni, sulla porzione di strada interna alla proprietà xxxxxxxxxxxxxx, al confine con l'immobile in oggetto, di direzione est-ovest, lunga circa ml 90 (...). 7) diritto di accesso all'immobile dalla strada interna alla proprietà xxxxxxxxxxxxxx. Si allega copia della trascrizione.
- Trascrizione del 15/09/1984 nn. 9876/11295, atto di compravendita redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxx di Modica (RG) Rep. 3126 Rac. 1838, del 14/08/1984, A favore della xxxxxxxxxxxxxx. Contro i coniugi xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx. Unità immobiliari: complesso industriale composto da: 1) fabbricato del custode; 2) pozzo trivellato; 3) capannone coperto di 553,06 mq; 4) metà indivisa della viella di accesso; 5) piano caricatore esistente sullo stacco rappresentato della p.IIIa 31; 6) servitù di passaggio di acquedotto, elettrodotto, di fognature, di luci, e di veduta da eventuali erigende costruzioni, sulla porzione di strada interna alla proprietà xxxxxxxxxxxxxx, al confine con l'immobile in oggetto, di direzione est-ovest, lunga circa ml 90. 7) diritto di accesso all'immobile dalla strada interna. Sito nel comune di Ispica (RG) ed indicato al NCEU al F. 26 P.IIIa 31 are 39.70 e F. 26 P.IIIa 30 di cui si accolla alla società la p.IIIa frazionata 30/a.

- f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** A seguito di accertamento effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Ispica è emerso che, dal punto di vista urbanistico, il capannone è stato realizzato giusta C.E. Pratica n°248/83 N.00002 rilasciata in data 03 Gennaio 1984 alla [REDACTED] e [REDACTED]. La C.E. è stata poi volturata alla Ditta xxxxxxxxxxxxxx amministratore



unico della xxxxxxxxxxxxxx in data 3 Settembre 1984. Ad ultimazione dei lavori inerenti la realizzazione del capannone la Ditta ha chiesto ed ottenuto il Certificato di Abitabilità e d'uso N.20/87 in data 13 Settembre 1987. Si riporta in ultimo che il S.U.A.P. di Ispica, in data 7 Maggio 2018, ha rilasciato l'Autorizzazione Unica Ambientale, relativa all'autorizzazione allo scarico in corpo idrico superficiale ed all'utilizzo in agricoltura dei fanghi, con provvedimento unico conclusivo prot.n.0008581/C_E del 17/03/17. Eventuali ulteriori pratiche SUAP non trascritte non sono state rinvenute. Ciò non di meno, in seno al sopralluogo si sono rilevate diverse difformità nella distribuzione degli spazi interni, oltre l'unificazione degli impalcati di piano e difformità di carattere impiantistico. All'uopo si riporta che le dotazioni antincendio disattendono la normativa in vigore, così come si rileva l'inadeguatezza dell'impianto elettrico peraltro soggetto a verifiche periodiche sulle protezioni di terra. L'impianto di trattamento delle acque in realtà è in disuso e vetusto. Oltre ciò il piazzale pertinenziale all'opificio non presenta impianto di trattamento delle acque piovane.

In ultimo si riporta che a piano terra, lungo il prospetto nord e in aderenza al capannone, sono state realizzate delle piccole tettoie in ferro contigue ad intralcio delle aperture e poste in difformità rispetto al confine (inidonea distanza risultante fra le tettoie ed il termine divisorio fisicamente inesistente).

Dagli atti di provenienza e dalle visure storiche all'uopo allegati alla presente, si evince che la P.lla terreni che ospita il capannone proviene dal frazionamento (in p.lle 31/a e 31/b) di precedente più ampia particella. Ad oggi lo stato dei luoghi è pressoché corrispondente con i mappali che risultano non aggiornati.

Si rilevano però difformità nelle planimetrie in atti, inerenti la distribuzione degli spazi interni.

g) **APE:** in corso di redazione.

e) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene in oggetto è un capannone/opificio destinato alla lavorazione di prodotti agricoli, sviluppato su due livelli ed avente un'impronta pari a circa 1.650 m². Pertanto l'immobile si sviluppa complessivamente su una superficie lorda di circa m² 3.300. E' accessibile dalla stradella in p.lla 187 (p.lla esclusa dal pignoramento) con sbocco sulla S.P. 46. Il capannone è dotato di ampia area esterna lungo il prospetto sud, area che ospita impianti di trattamento dell'acqua oggi in disuso e vetusti, oltre ulteriori opere quali tettoie, serbatoi fuori terra di combustibile liquido, serbatoi interrati, un pozzo trivellato, oltre recipiente di accumulo fuori suolo su torrino e assestante corpo di fabbrica destinato a cabina elettrica. E' dotato solo parzialmente di termini divisori in quanto, in prospicienza al capannone in P.lla 211, il termine divisorio è mancante. Il capannone è realizzato in ferro con solaio di interpiano in elementi prefabbricati. I due impalcati di piano sono unificati da una piccola scaletta interna in ferro. Entrambi gli impalcati di piano presentano finestre fasciate lungo i tre confini nord, ovest e sud, mentre risulta cieco il prospetto est. La copertura è anch'essa realizzata con arcarecci in ferro e copertura in ondulina metallica. Sulla copertura a due falde insiste un impianto fotovoltaico di potenza maggiore a 100 kW. Tale impianto risulta sezionato in due. Ognuna delle due porzioni è ulteriormente spalmato su diversi inverter. Alla data del sopralluogo si evinceva che almeno uno degli inverter mostrava anomalie e segnali di errore nella gestione dei flussi. Risulta altresì che il capannone, a piano terra, ospita un corpo uffici con sala riunioni, spogliatoi, bagni e refettorio. Tali ambienti sono serviti da pompe di calore aria-aria a compressione di vapore ad azionamento elettrico (split) oltre generatore elettrico di acqua calda sanitaria. Sono dotati di infissi interni in legno, pavimentazione ceramica di prima scelta e finiture in malta di gesso. Il piano terra ospita ancora una cella



frigorifera e un separato corpo spogliatoi dotato di WC. Il capannone a piano terra ed a piano seminterrato presenta pavimentazione industriale. Il piano seminterrato ospita all'interno un ulteriore corpo destinato a spogliatoi e WC. Tale impalcato di piano presenta uno stato manutentivo mediocre. Presenta canalette a pavimento, atte allo smaltimento delle acque provenienti dal lavaggio di prodotti agricoli, che si trova in pessimo stato manutentivo. Anche le opere in ferro, quali scale di collegamento fra i piani e i piani di lavoro, si trovano in pessimo stato manutentivo. In ultimo si riporta che a piano S1 sono state riscontrate piccole infiltrazioni provenienti dal prospetto nord (lato interrato) a danno delle travi di coronamento. Il corpo destinato ad uffici, sala riunioni, spogliatoi, bagni e refettorio (contigui) allocato a piano terra risulta in buono stato manutentivo. Complessivamente l'intero immobile risulta in uno stato conservativo consono all'epoca di edificazione.

In ultimo si evidenzia che il bene in oggetto, per ciò che concerne gli uffici, sala riunione, refettorio e spogliatoi/wc, è inidoneo alla fruizione da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche a causa delle geometrie interne e dell'inadeguatezza degli impianti a servizio.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - stato manutentivo;
 - grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - presenza di impianti e loro conformità
 - prestazioni energetiche;
 - la posizione rispetto alla viabilità;
 - l'accessibilità;
 - la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima, anche in considerazione delle dotazioni impiantistiche, si attesta ad un valore non inferiore ad €/m² 550,00 di superficie catastale per la porzione di capannone sviluppato a piano terra ed €/m² 350,00 per la porzione di capannone sviluppata a piano seminterrato, pertanto

- capannone PT	m ² 1.650	X €/m ² 550,00 = € 907.500,00
- capannone S1	m ² 1.650	X €/m ² 350,00 = € 557.500,00

Sommano € 1.485.000,00



Al fine di regolarizzare l'opificio lo scrivente stima un costo pari ad € 25.000, costi inerenti pratiche edilizie e catastali, eventuali propedeutiche opere edili e spese tecniche e di istruttoria.

In ultimo il valore di stima viene ulteriormente abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti. Pertanto:

$$€ (1.485.000 - 25.000) \times 0,85 = € 1.241.000,00$$

approssimabile ad € **1.240.000,00** oltre IVA (dicasi euro unmilione duecento quarantamila/00), rispondente alla quota pignorata.

j) L'immobile è non comodamente divisibile.

k) Referti fotografici in allegato.

3. CONCLUSIONI

Il sopralluogo è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. xxxxxxxxxxxxxx come da separato Verbale di Accesso.

L'accesso al fabbricato è stato possibile grazie alla presenza dei Soggetti eseguiti i quali si sono mostrati collaborativi fornendo allo scrivente ogni informazione richiesta.

La relazione peritale, redatta in ottemperanza alle Disposizioni di Attuazione del C.P.C. Titolo IV Capo II all'art. 173 bis, viene depositata telematicamente in duplice copia. Una delle copie, *Elaborato Peritale per pubblicazione*, è priva di ogni nominativo dei Debitori e di soggetti Terzi. Copia integrale dell'Elaborato viene trasmesso ai creditori intervenuti.

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Il tecnico relatore -C.T.U.-

xxxxxxxxxxxxxx

