Oggetto: **ES. IMM. N. 25/2014 R. G. ES.** DEL TRIBUNALE DI SCIACCA PROMOSSA DA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (GIA' UGC BANCA S.P.A.) CONTRO DEBITORE **A** E DEBITORE **B**.

- **Perizia di C.T.U.;**
- **N°4 relazioni di stima dei lotti con i relativi allegati;**
- **N°1 Verbale di sopralluogo;**
- **Scheda riepilogativa;**
- **Elenco debitori e soggetti terzi;**
- **Ricevute dell'invio alle parti dell'avviso inizio operazioni peritali;**
- **Ricevute dell'invio alle parti della copia della perizia;**
- **Parcella onorario e spese C.T.U..**

Il C.T.U.
Ing. Angelo Di Stefano

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

AL SIG. G.E. DEL TRIBUNALE DI SCIACCA

Oggetto: **ES. IMM. N. 25/2014 R. G. ES.** DEL TRIBUNALE DI SCIACCA PROMOSSA DA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A. (GIA' UGC BANCA S.P.A.) CONTRO DEBITORE **A** E DEBITORE **B**.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

I Signori **Debitore A** e **Debitore B**, coniugi in regime di comunione legale dei beni, sono debitori nei confronti della Società **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.,** P. IVA 00390840239, con sede in Verona, piazzetta Monte n°1, per un importo complessivo di **€ 47.853,07** oltre interessi da maturare fino al soddisfo, nonché spese, oneri e contributi tutti per come dovuti e per come occorrendi, giusto atto di precetto notificato il 05/02/2014 dipendente dal contratto di mutuo fondiario di € 80.000,00 del 19/11/2004 rep. n°21226, racc. 4130 ai rogiti del Notar Matteo Borsellino di Ribera.

La suddetta Società **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.**, al fine di recuperare il proprio credito, ha proceduto in data 12/03/2014 alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, regolarmente trascritto in data 24/04/2014 al n°6781 del Registro generale e al n°5297 del Registro particolare presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, sui seguenti beni immobili:

IN DANNO DI DEBITORE A (50/100) e DEBITORE B (50/100):

1. *"Fabbricato di civile abitazione sito in Ribera, con ingressi dalla via Re Federico n°26 e dalla via Parlapiano n°25, composto da ampio soggiorno, ripostiglio, w.c. e cucina con veranda al piano primo e da tre*

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

vani, con attigui w.c. e spogliatoio, ripostiglio, studio e bagno a piano secondo, con soprastante lastrico solare. L'intera consistenza di detto immobile è indicata al NCEU del Comune di Ribera al foglio 14, particella 1948 sub 1, 1948 sub 3 e 1949 sub 1, per come indicato in contratto di mutuo e nota di trascrizione di ipoteca; a seguito di variazione gli immobili in questione appaiono ora essere riportati in catasto al foglio 14, particella 4238 sub 4";

2. *"Magazzino sito in Ribera, via Re Federico, piano terra, 29 mq circa, individuato in NCEU al foglio 14 particella 4238 sub 2";*

3. *"Magazzino sito in Ribera, via Re Federico, piano terra, 52 mq circa, individuato in NCEU al foglio 14 particella 4238 sub 3";*

IN DANNO DEL DEBITORE B (100/100):

4. *"Appartamento sito in Ribera, via Nievo n°40, secondo piano, 5,5 vani catastali, individuato in NCEU al foglio 21, particella 1407 sub 10";*

IN DANNO DEL DEBITORE A (100/100):

5. *"Magazzino sito in Ribera, via Parlapiano n°32, piano terra, 79 mq circa, individuato in NCEU al foglio 14 particella 4096 sub 2";*

6. *"Quota di 111/1000 di magazzino sito in Ribera, via Pellegrini, piano terra, mq 23 circa, individuato in NCEU al foglio 8, particella 598";*

7. *Quota di 111/1000 di immobile sito in Ribera, Corso Umberto I n°164, piano primo, secondo e terzo, 4 vani catastali, individuato in NCEU al foglio 14, particella 1503 sub 4";*

8. *Quota di 111/1000 di magazzino sito in Ribera, Corso Umberto I n°62, piano terra, mq 19 circa, individuato in NCEU al foglio 14, particella 1503 sub 1";*

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

9. *Quota di 111/1000 di terreno sito in Ribera, individuato in NCT al foglio 28, particelle 217 e 218".*

ORDINANZA E GIURAMENTO

In data 22 ottobre 2015 sono stato nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto e in pari data ho prestato il giuramento di rito ricevendo l'incarico di cui al verbale di giuramento in atti che qui si intende integralmente riportato.

CONTROLLO DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 COD. PROC. CIV. - VISURE ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI AGRIGENTO

-Dopo una attenta disamina dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, relativi agli immobili pignorati effettuati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, prodotti dal creditore procedente, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento al fine di procedere alla verifica della rispondenza dei dati catastali e alla eventuale integrazione delle certificazioni mancanti.

Si precisa che i **cespiti n°6, n°7 e n°8** di proprietà del **Debitore A** non saranno oggetto di stima in virtù dell'ordinanza del G.E. che nell'udienza del 22/10/2015 ha dichiarata estinta la procedura esecutiva di che trattasi con riferimento ai suddetti cespiti.

Per il resto i dati catastali attuali sono fedeli a quelli riportati in pignoramento e a quelli dei certificati catastali prodotti.

Ho effettuato le visure catastali e richiesto le planimetrie catastali mancanti che vengono allegate alla presente relazione.

-La certificazione delle iscrizioni e trascrizioni prodotta, dalla quale si evincono eventuali passaggi, trasferimenti e formalità pregiudizievoli allo

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

svolgimento del processo esecutivo sia contro i debitori che contro i suoi danti causa, è completa.

-La documentazione ipocatastale prodotta, dalla quale si evince la provenienza dei beni ai debitori e la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, è completa.

SOPRALLUOGHI

Con nota del 30/11/2015, indirizzata alle parti in causa, ho fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/12/2015 alle ore 10,00.

In tale data, alla presenza del **Debitore A** e della mia collaboratrice Ing. Annalisa Piazza ho ispezionato i beni in pignoramento, effettuando il rilievo completo degli immobili.

Durante i suddetti sopralluoghi ho altresì acquisito tutte le notizie, preso tutti gli appunti ritenuti necessari al fine dell'espletamento dell'incarico e scattato le foto che sono allegate alla presente relazione.

In occasione del suddetto sopralluogo il **Debitore B** ha preso visione del provvedimento del G.E. di convocazione ex art. 569 c.p.c., come si evince dal relativo verbale.

Inoltre, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera e presso gli Uffici dell'Archivio Comunale ho acquisito le informazioni relative alla situazione urbanistica degli immobili, se essi sono stati costruiti con regolare Concessione Edilizia o abusivamente e in quest'ultimo caso se sono state presentate istanze di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legislazione nazionale e regionale vigente.

Presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento ho effettuato le visure catastali e richiesto le planimetrie catastali degli immobili pignorati.

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. G.E.

- A seguito delle visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Agrigento, ho accertato che gli estremi catastali degli immobili pignorati sono identici a quelli riportati in pignoramento e nella certificazione prodotta.
- A seguito di richiesta delle planimetrie catastali degli immobili pignorati presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, ho accertato che queste coincidono con il loro stato di fatto.
- Gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 14 particelle 4238 sub 2, 4238 sub 3 e 4238 sub 4 (di cui ai cespiti indicati con i numeri 1, 2 e 3) derivano (a seguito di nuova edificazione di cui alla Concessione Edilizia n°21 del 19/06/1996 trascritta il 01/07/1996 ai nn. 12457/11139 e alla Concessione Edilizia n. 14 del 17/04/2003 trascritta il 07/05/2003 ai nn. 9250/8140) dalle originarie particelle 1948 sub 1, 1948 sub 2, 1948 sub 3, 1949 sub 1 e 1949 sub 2 soppresse a seguito di demolizione totale.
- Dalla certificazione delle iscrizioni e trascrizioni prodotta non si evincono, nel ventennio antecedente il pignoramento, passaggi o trasferimenti pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo sia contro i debitori che contro i suoi danti causa.
- La documentazione ipocatastale prodotta è risultata completa e da questa si evince la provenienza dei beni ai debitori.
- Si precisa che il **cespite n° 9** di proprietà del **Debitore A** per la quota di 111/1000 e cioè terreno sito in Ribera individuato al Catasto terreni al Foglio 28 particelle n. 217 e 218 non risulta indicato nella nota di

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

trascrizione del pignoramento, per cui non si procederà alla sua stima.

- Altresì, come già detto**, i cespiti n°6, n°7 e n°8** di proprietà del **Debitore A** non saranno oggetto di stima in virtù dell'ordinanza del G.E. che nell'udienza del 22/10/2015 ha dichiarata estinta la procedura esecutiva di che trattasi con riferimento ai suddetti cespiti.
- Gli immobili staggiti indicati con i numeri **1, 2 e 3** sono di proprietà del **Debitore A e Debitore B**, coniugi in regime di comunione legale di beni, in ragione della quota di ½ ciascuno; l'immobile indicato con il numero **4** è di proprietà per intero del **Debitore B**; l'immobile indicato con il numero **5** è di proprietà per intero del **Debitore A.**
- Per gli immobili staggiti che saranno oggetto di stima, oltre ai debitori, non si hanno comproprietari.
- Nella procedura esecutiva in oggetto risulta la seguente istanza di intervento:
    1) **Banca Popolare Sant'Angelo Soc. Coop. P.A.** per un importo di **€ 35.417,23** (istanza del 19/09/2014 in **linea ipotecaria**);
- Per gli immobili oggetto del pignoramento risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:
    - Sui **cespiti 1, 2 e 3** ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 19/11/2004 ai rogiti del Notaio Borsellino Matteo, rep. n. 21226/4130, a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.,** data di iscrizione il 02/12/2004 ai nn. 30784/5994 per un montante ipotecario di € 160.000,00;
    - Sui **cespiti 1, 2 e 3** ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 23/04/2007 ai rogiti del Notaio Borsellino

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

Matteo, rep. n. 26006/5959, a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.,** data di iscrizione il 30/04/2007 ai nn. 11419/2835 per un montante ipotecario di € 180.000,00;

- Sul **cespite 5** ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 08/01/2009 ai rogiti del Notaio Borsellino Matteo, rep. n. 27630/7138, a favore della **Banca Popolare Sant'Angelo S.p.A.,** data di iscrizione il 13/01/2009 ai nn. 778/31 per un montante ipotecario di € 100.000,00.
- Per gli immobili oggetto del pignoramento non risultano altre formalità pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo oltre all'**Atto di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede a Verona (creditore procedente)** del 12/03/2014 rep. n. 258 per il credito precettato di € 47.853,07, notificato il 12/03/2014 e trascritto il 24/04/2014 ai nn. 6781/5297 presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (originante il procedimento n°25/2014 in oggetto).

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Il pignoramento immobiliare è caduto sui seguenti beni:

Di proprietà del Debitore A (50/100) e del Debitore B (50/100):

1. **Unità immobiliare per civile abitazione di tipo duplex ubicato al primo ed al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito a Ribera in via Re Federico n°26 all'angolo con via Parlapiano iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Ribera al foglio n. 14 particella n. 4238 sub 4.**

L'immobile, ricadente in **zona B1** del P.R.G. vigente del Comune di Ribera,

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

è ubicato al primo e secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra di cui fanno parte le unità immobiliare di cui al successivo numero 2 (particella n°4238 sub 2) e al successivo numero 3 (particella n°4238 sub 3).

Esso si compone di una unità abitativa di tipo duplex con zona giorno al primo piano e zona notte al secondo così composta:

– il primo piano (a cui si accede tramite una scala esterna prospiciente la via Re Federico) è costituito da un ampio soggiorno, un cucina, un ripostiglio, un bagno ed una piccola veranda antistante la cucina;

– il secondo piano, al quale si accede tramite una scala interna, è costituito da una camera matrimoniale con annessi due spogliatoi, due camere da letto, un vano adibito a studio, un bagno, un ripostiglio ed una veranda antistantela camera matrimoniale.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri e solai in c.a. misto a laterizi; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi forati di cm 10. È presente un idoneo giunto di dilatazione con i fabbricati limitrofi.

La copertura è di tipo piano a terrazza praticabile rifinita con pavimentazione in ceramica sopra un idoneo massetto delle pendenze.

L'immobile ha una forma in pianta pressochè rettangolare le cui dimensioni sono riportate nella planimetria allegata alla presente, mentre le caratteristiche dimensionali, **S** (superficie coperta), $\mathbf{S_u}$ (superficie utile), $\mathbf{S_{nr}}$ (superficie non residenziale), **H** (altezza compreso solaio) e **V** (volume),

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

sono di seguito riportate:

Descrizione	S (mq)	H (ml)	V (mc)	S_u (mq)	S_{nr} (mq)
Piano primo	95,00	3,00	285,00	83,00	14,30
Piano secondo	102,00	3,00	306,00	84,00	19,80
Totale	197,00	6,00	591,00	167,00	34,10

Complessivamente si ha:

- Superficie coperta lorda **S = mq 197,00 circa**;
- Superficie utile **S_u = mq 167,00;**
- Superficie non residenziale **S_{nr} = 34,10 mq (balconi + scala);**
- Volume complessivo v.p.p. **V = mc 591,00;**
- Altezza **H = 3,00 + 3,00 ml**

Gli infissi esterni sono in legno muniti di persiane mentre sono assenti quelli interni; il portoncino di ingresso è blindato.

I pavimenti di tutti gli ambienti della zona giorno (primo piano) sono in gres, ì rivestimenti di cucina e bagni sono in ceramica, mentre sono in legno i pavimenti negli ambienti della zona notte (secondo piano).

Gli impianti idrico-elettrico ed igienico-sanitario sono tutti sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile e le pareti interne sono tinteggiate, mentre il prospetto esterno è di tipo Li Vigni o similare e risulta essere in buone condizioni.

L'appartamento risulta essere in buone condizioni di conservazione ed è allo stato attuale abitabile. Le rifiniture risultano di buona fattura.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, ricadente in zona "B.1" del P.R.G. vigente nel Comune di Ribera, è stato realizzato con regolari concessioni edilizie e

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

precisamente:

- Concessione Edilizia n°21 del 19/06/1996 trascritta il 01/07/1996 ai nn. 12457/11139;
- Concessione Edilizia n°14 del 17/04/2003 (di completamento delle opere) trascritta il 07/05/2003 ai nn. 9250/8140.

La posizione urbanistica dell'immobile è pertanto **regolare**.

Esso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, **al foglio di mappa n. 14**, alla **particella n. 4238 sub 4, cat. A/2, cl. 3, consistenza 9 vani, supeficie catastale 193 mq, rendita di € 557,77** in testa alla ditta Debitore A e Debitore B coniugi in regime di comunione legale dei beni.

La posizione catastale è pertanto **regolare**.

L'immobile deriva (a seguito di nuova edificazione di cui alle suddette Concessioni Edilizie) dalle originarie particelle 1948 sub 1, 1948 sub 2, 1948 sub 3, 1949 sub 1 e 1949 sub 2 al foglio 14 soppresse a seguito di demolizione totale.

Le particelle originarie sono pervenute ai debitori per l'intera quota in forza dei seguenti titoli:

- le **particelle 1948 sub 1 e 1948 sub 3** in forza di atto di compravendita del 24/01/1990 rep. 21079, in Notar Riccardo Pelella a Ribera, da potere di Soggetto Z e Soggetto V; **atto trascritto ad Agrigento il 12/02/1990 ai nn. 2984/2728.** Ai soggetti Z e V le suddette particelle erano pervenute in forza di titoli antecedenti il 1990.
- le **particelle 1949 sub 1** e **1949 sub 2** in forza di atto di compravendita del 12/09/1991 rep. 24542, in Notar Riccardo Pelella a Ribera, da potere di Soggetto U; **atto trascritto ad Agrigento il 23/09/1991 ai nn.**

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

17763/15979. Al soggetto U le suddette particelle erano pervenute in forza di titoli antecedenti il 1991;

- la particella **1948 sub 2** in forza di atto di compravendita del 28/04/1993 rep. 27736, in Notar Riccardo Pelella a Ribera, da potere di Soggetto T e Soggetto S, coniugi in regime di comunione legale dei beni; **atto trascritto ad Agrigento il 04/05/1993 ai nn. 7285/6416.** Ai soggetti S e T la suddetta particella era pervenuta in forza di titoli antecedenti il 1993.

L'immobile, destinato a civile abitazione, è utilizzato dai debitori come abitazione principale e non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

L'immobile è di proprietà esclusiva dei Debitori A e B, coniugi in regime di comunione legale dei beni, in ragione di ½ ciascuno, e non esistono altri comproprietari.

Sull'immobile risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 19/11/2004 ai rogiti del Notaio Borsellino Matteo, rep. n. 21226/4130, a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.,** data di iscrizione il 02/12/2004 ai nn. 30784/5994 per un montante ipotecario di € 160.000,00;
- ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 23/04/2007 ai rogiti del Notaio Borsellino Matteo, rep. n. 26006/5959, a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.,** data di iscrizione il 30/04/2007 ai nn. 11419/2835 per un montante ipotecario di € 180.000,00.

Sull'immobile non risultano altre formalità pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo oltre all'**Atto di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede a Verona (creditore procedente)** del 12/03/2014 rep. n. 258 per il credito precettato di €

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

47.853,07, notificato il 12/03/2014 e trascritto il 24/04/2014 ai nn. 6781/5297 presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (originante il procedimento n°25/2014 in oggetto).

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. (Attestato delle prestazioni energetiche).

L'appartamento confina con via Re Federico, via Parlapiano, e con le particelle n°1947 e n°1950 in testa ad altre ditte.

2. **Unità immobiliare destinata a garage, ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni, sito a Ribera in via Re Federico n°24 iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Ribera al foglio n. 14 particella n. 4238 sub 2.**

L'immobile, ricadente in **zona B1** del P.R.G. vigente del Comune di Ribera, è ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra di cui fanno parte le unità immobiliare di cui precedente numero 1 (particella n°4238 sub 4) e al successivo numero 3 (particella n°4238 sub 3).

Il garage prospetta sulla via Re Federico e vi si accede tramite una saracinesca in ferro al civico 24.

Il fabbricato, di cui fa parte il garage, è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri e solai in c.a. misto a laterizi; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30.

L'immobile è costituito da un unico vano avente una **superficie coperta lorda** di **mq 34,00,** una **superficie utile di 31,00 mq circa** con altezza complessiva (compreso il solaio) di ml 3,70.

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

Il pavimento è in ceramica. L'impianto elettrico è sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile, mentre il prospetto esterno è di tipo Li Vigni o similare e risulta essere in buone condizioni.

Il garage risulta essere in buone condizioni di conservazione ed allo stato attuale utilizzato dai debitori.

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui fa parte il garage oggetto di pignoramento è stato realizzato con le stesse regolari concessioni edilizie menzionate per il cespite 1.

La posizione urbanistica dell'immobile è pertanto **regolare**.

Esso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, **al foglio di mappa n. 14**, alla **particella n. 4238 sub 2, cat. C/6, cl. 2, consistenza 29 mq, supeficie catastale 33 mq, rendita di € 164,75** in testa alla ditta Debitore A e Debitore B coniugi in regime di comunione legale dei beni.

La posizione catastale è pertanto **regolare**.

L'immobile deriva (a seguito di nuova edificazione di cui alle suddette Concessioni Edilizie) dalle originarie particelle 1948 sub 1, 1948 sub 2, 1948 sub 3, 1949 sub 1 e 1949 sub 2 al foglio 14 soppresse a seguito di demolizione totale.

Le particelle originarie sono pervenute ai debitori per l'intera quota in forza degli stessi titoli menzionati per il cespite 1.

L'immobile, destinato a garage, è utilizzato dai debitori e non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

L'immobile è di proprietà esclusiva dei Debitori A e B, in ragione di ½ ciascuno, e non esistono altri comproprietari.

Sull'immobile risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

- ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 19/11/2004 ai rogiti del Notaio Borsellino Matteo, rep. n. 21226/4130, a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.,** data di iscrizione il 02/12/2004 ai nn. 30784/5994 per un montante ipotecario di € 160.000,00;
- ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 23/04/2007 ai rogiti del Notaio Borsellino Matteo, rep. n. 26006/5959, a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.,** data di iscrizione il 30/04/2007 ai nn. 11419/2835 per un montante ipotecario di € 180.000,00.

Sull'immobile non risultano altre formalità pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo oltre all'**Atto di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede a Verona (creditore procedente)** del 12/03/2014 rep. n. 258 per il credito precettato di € 47.853,07, notificato il 12/03/2014 e trascritto il 24/04/2014 ai nn. 6781/5297 presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (originante il procedimento n°25/2014 in oggetto).

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. (Attestato delle prestazioni energetiche).

Il garage confina con via Re Federico, con la particella n°4238 sub 3 di proprietà dei debitori e con le particelle n°1947 e n°1950 in testa ad altre ditte.

3. **Unità immobiliare destinata a locale commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni, sito a Ribera in via Parlapiano all'angolo con via Re Federico iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Ribera al foglio n. 14 particella n. 4238 sub 3.**

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

L'immobile, ricadente in **zona B1** del P.R.G. vigente del Comune di Ribera, è ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra di cui fanno parte le unità immobiliare di cui precedente numero 1 (particella n°4238 sub 4) e al precedente numero 2 (particella n°4238 sub 2).

Esso prospetta sulla via Parlapiano da cui vi si accede tramite una saracinesca in ferro e sulla via Re Federico.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri e solai in c.a. misto a laterizi; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi forati di cm 10.

L'immobile è costituito da un locale vendita e da un w.c.; complessivamente la **superficie coperta lorda è** di **mq 62,00, la superficie utile di 53,00 mq circa** e l'altezza complessiva (compreso il solaio) di ml 3,70.

Attualmente l'immobile è allo stato grezzo e quindi privo di infissi interni, pavimenti e impianti tecnologici

Il prospetto esterno è di tipo Li Vigni o similare con la parte dell'ingresso rivestita in ceramica e risulta essere in buone condizioni.

Allo stato attuale è utilizzato dai debitori come deposito.

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento è stato realizzato con le stesse regolari concessioni edilizie di cui ai precedenti cespiti 1 e 2.

La posizione urbanistica dell'immobile è pertanto **regolare**.

Esso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, **al foglio di**

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

mappa n. 14, alla **particella n. 4238 sub 3, cat. C/1, cl. 4, consistenza 52 mq, supeficie catastale 61 mq, rendita di € 1.759,05** in testa alla ditta Debitore A e Debitore B coniugi in regime di comunione legale dei beni.

La posizione catastale è pertanto **regolare**.

L'immobile deriva (a seguito di nuova edificazione di cui alle suddette Concessioni Edilizie) dalle originarie particelle 1948 sub 1, 1948 sub 2, 1948 sub 3, 1949 sub 1 e 1949 sub 2 al foglio 14 soppresse a seguito di demolizione totale.

Le particelle originarie sono pervenute ai debitori per l'intera quota in forza degli stessi titoli di cui ai precedenti cespiti 1 e 2.

L'immobile, destinato ad attività commerciale, attualmente non è utilizzato dai debitori per la destinazione urbanistica prevista; non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

L'immobile è di proprietà esclusiva dei Debitori A e B, in ragione di ½ ciascuno, e non esistono altri comproprietari.

Sull'immobile risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 19/11/2004 ai rogiti del Notaio Borsellino Matteo, rep. n. 21226/4130, a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.,** data di iscrizione il 02/12/2004 ai nn. 30784/5994 per un montante ipotecario di € 160.000,00;
- ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 23/04/2007 ai rogiti del Notaio Borsellino Matteo, rep. n. 26006/5959, a favore di **Banco di Sicilia S.p.A.,** data di iscrizione il 30/04/2007 ai nn. 11419/2835 per un montante ipotecario di € 180.000,00.

Sull'immobile non risultano altre formalità pregiudizievoli allo svolgimento del

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

processo esecutivo oltre all'**Atto di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede a Verona (creditore procedente)** del 12/03/2014 rep. n. 258 per il credito precettato di € 47.853,07, notificato il 12/03/2014 e trascritto il 24/04/2014 ai nn. 6781/5297 presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (originante il procedimento n°25/2014 in oggetto).

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. (Attestato delle prestazioni energetiche).

Il locale commerciale confina con via Parlapiano, con via Re Federico, con la particella n°4238 sub 2 di proprietà dei debitori e con la particelle n°1947 in testa ad altra ditta.

Di proprietà del Debitore B (100/100):

4. **Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni, sito a Ribera nella via Ippolito Nievo n°40 iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Ribera al foglio n. 21 particella n. 1407 sub 10.**

L'immobile, ricadente in **zona B3** del P.R.G. vigente del Comune di Ribera, è ubicato al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

Esso si compone di una unità abitativa costituita da un ingresso, una cucina-soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Si accede all'appartamento tramite una scala condominiale la quale risulta ancora in battuto cementizio priva di pavimentazione.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è stato realizzato con strutture portanti in muratura tradizionale dello spessore variabile da cm 40 a cm 30; i solai sono del tipo misto in latero cemento mentre i tramezzi interni in laterizi

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

forati di cm 10.

La copertura è di tipo piano a terrazza praticabile rifinito solo con il massetto delle pendenze, privo di pavimentazione.

L'immobile ha una forma in pianta irregolare le cui dimensioni sono riportate nella planimetria allegata alla presente, mentre le caratteristiche dimensionali, **S** (superficie coperta), **S_u** (superficie utile), **S_{nr}** (superficie non residenziale), **H** (altezza compreso solaio) e **V** (volume), sono di seguito riportate:

- Superficie coperta lorda **S = mq 116,00 circa**;
- Superficie utile **S_u = mq 101,00;**
- Superficie non residenziale **S_{nr} = 15,40 mq (balcone);**
- Volume complessivo v.p.p. **V = mc 359,60;**
- Altezza (compreso il solaio) **H = 3,10**

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato mentre quelli esterni sono anch'essi in legno muniti di avvolgibili in p.v.c..

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagni.

Gli impianti idrico-elettrico ed igienico-sanitario sono tutti sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile e le pareti interne sono tinteggiate, mentre il prospetto esterno è di intonaco di tipo cementizio e risulta essere in cattive condizioni.

L'appartamento risulta essere in discrete condizioni di conservazione ed è allo stato attuale abitabile. Le rifiniture risultano di media fattura.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, ricadente in **zona B3** del P.R.G. vigente del

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

Comune di Ribera, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia edilizia in data antecedente al 1983.

Da una ricerca presso l'archivio e l'Ufficio tecnico del Comune di Ribera non risulta alcuna istanza di sanatoria sull'immobile in oggetto ai sensi della normativa vigente.

La posizione urbanistica dell'immobile è pertanto **irregolare** ma può essere regolarizzata dagli aggiudicatari dell'asta pubblica ai sensi dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001.

Bisogna precisare che i requisiti di sanabilità, in linea generale, devono sostanzialmente soddisfare due tipologie legislative diverse, l'una di natura urbanistica e l'altra di natura tecnica per cui occorrono verifiche dal punto di vista sismico e sanitario.

Nella fattispecie, se dal punto di vista urbanistico è l'Ufficio Tecnico del Comune ad esprimersi in merito, sicuramente l'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento deve soddisfare i requisiti di sanabilità dal punto di vista statico.

In particolare, un giudizio tecnico sulle strutture potrà essere formulato solo dopo avere effettuato indagini globali e puntuali finalizzati all'individuazione di eventuali segni di dissesto strutturali visibili ad occhio nudo e delle caratteristiche di resistenza dei materiali impiegati per la costruzione attraverso le prove riportate in letteratura. Note poi le caratteristiche meccaniche dei terreni di fondazione il tecnico sarà in grado di eseguire i calcoli di verifica delle strutture e redigere secondo la normativa vigente all'epoca della costruzione il certificato di idoneità sismica ovvero a redigere un progetto di adeguamento rendendo l'immobile idoneo anche dal punto di

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

vista sanitario.

È naturale che la sanabilità di un immobile, in generale, implica un costo in quanto il rilascio dell'eventuale concessione edilizia in sanatoria presuppone il pagamento degli oneri sanzionatori (oblazione) e degli oneri concessori.

A questi vanno aggiunti le spese necessarie per eseguire le prove sui materiali, le indagini geologiche oltre ovviamente le competenze del tecnico incaricato.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, **al foglio di mappa n. 21**, alla **particella n. 1407 sub 10 cat. A/3, cl. 4, consistenza 5,5 vani, supeficie catastale 121 mq, rendita di € 278,37** in testa alla ditta Debitore B, coniuge in regime di comunione legale dei beni con il Debitore A.

La posizione catastale è pertanto **regolare**.

L'immobile è perventuto al debitore, per l'intera quota, in forza di atto di donazione del 07/10/1983 rep. 112536, in Notar Giovanni Leotta a Ribera, da potere di Soggetto R e Soggetto Q, coniugi; **atto trascritto ad Agrigento il 21/10/1983 ai nn. 18358/16088.** Ai soggetti Q e R l'immobile era pervenuto in forza di titoli antecedenti il 1983.

L'immobile, destinato a civile abitazione, non è utilizzato dal debitore (come dichiarato dal debitore A) e non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

L'immobile è di proprietà esclusiva del Debitore B, pertanto non esistono comproprietari.

Sull'immobile non risultano iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo.

Sull'immobile non risultano altre formalità pregiudizievoli allo svolgimento del

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

processo esecutivo oltre all'**Atto di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede a Verona (creditore procedente)** del 12/03/2014 rep. n. 258 per il credito precettato di € 47.853,07, notificato il 12/03/2014 e trascritto il 24/04/2014 ai nn. 6781/5297 presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (originante il procedimento n°25/2014 in oggetto).

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. (Attestato delle prestazioni energetiche).

L'appartamento confina con via Ippolito Nievo, via S. Galante, con la particella n°1407 sub 9 in testa ad altra ditta e con altre particelle in testa ad altre ditte.

Di proprietà del Debitore A (100/100):

5. **Unità immobiliare destinata a locale commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni, sito a Ribera in via Parlapiano n°32 iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Ribera al foglio n. 14 particella n. 4096 sub 2.**

L'immobile, ricadente in **zona B1** del P.R.G. vigente del Comune di Ribera, è ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, che si sviluppa due vie: in particolare l'immobile prospetta sulla via Parlapiano con una vetrina espositiva ed ingresso principale al numero civico 32 e sulla parallela via Licatese da cui vi si accede tramite una saracinesca in ferro.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri e solai in c.a. misto a laterizi con travetti prefabbricati; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi forati di cm 10.

L'immobile è costituito da un locale vendita, un deposito e da un w.c.; complessivamente la **superficie coperta lorda è** di **mq 110,00 circa, la superficie utile di 102,00 mq circa** e l'altezza netta di 3,45 ml.

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio dotati di saracinesche in ferro.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in scaglie di marmo, mentre i rivestimenti del bagno in ceramica.

Gli impianti idrico-elettrico ed igienico-sanitario sono tutti sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile e le pareti interne sono tinteggiate, mentre il prospetto esterno è intonacato tipo Li Vigni o similare su via Paralapiano mentre risulta con intonaco cementizio sulla via Licatese.

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n°33 del 31/08/1982 rilasciata dal Sindaco pro tempore del Comune di Ribera.

La posizione urbanistica dell'immobile è pertanto **regolare**.

Esso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, **al foglio di mappa n. 14**, alla **particella n. 4096 sub 2, cat. C/1, cl. 3, consistenza 79 mq, supeficie catastale 96 mq, rendita di € 2.297,05** in testa alla ditta Debitore A, coniuge in regime di comunione legale dei beni con il Debitore B.

La posizione catastale è pertanto **regolare**.

L'immobile è pervenuto al debitore per l'intera quota in forza di atto di

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

donazioni del 29/12/1984 rep. 13326, in Notar Riccardo Pelella a Ribera, da potere di Soggetto P e Soggetto O, coniugi; **atto trascritto ad Agrigento ai nn. 765/718.** Ai soggetti O e P l'immobile era pervenuto in forza di titoli antecedenti il 1984.

L'immobile, destinato ad attività commerciale, attualmente è utilizzato dai debitori per la destinazione urbanistica prevista; non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

L'immobile è di proprietà esclusiva del Debitore A e non esistono altri comproprietari.

Sull'immobile risulta la seguente iscrizione ipotecaria:

- ipoteca volontaria a garanzia dell'atto di mutuo fondiario del 08/01/2009 ai rogiti del Notaio Borsellino Matteo, rep. n. 27630/7138, a favore della **Banca Popolare Sant'Angelo S.p.A.,** data di iscrizione il 13/01/2009 ai nn. 778/31 per un montante ipotecario di € 100.000,00

Sull'immobile non risultano altre formalità pregiudizievoli allo svolgimento del processo esecutivo oltre all'**Atto di pignoramento immobiliare a favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede a Verona (creditore procedente)** del 12/03/2014 rep. n. 258 per il credito precettato di € 47.853,07, notificato il 12/03/2014 e trascritto il 24/04/2014 ai nn. 6781/5297 presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento (originante il procedimento n°25/2014 in oggetto).

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. (Attestato delle prestazioni energetiche).

Il locale commerciale confina con via Parlapiano, con via Licatese e con altre

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

particelle in testa ad altre ditte.

RIEPILOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni in pignoramento indicati nella presente relazione con il numero **1 e 2** (appartamento e garage di pertinenza) costituiscono un unico lotto segnato con la lettera **"A"**.

Il bene in pignoramento indicato nella presente relazione con il numero **3** costituisce il lotto segnato con la lettera **"B"**.

Il bene in pignoramento indicato nella presente relazione con il numero **4** costituisce il lotto segnato con la lettera **"C"**.

Il bene in pignoramento indicato nella presente relazione con il numero **5** costituisce il lotto segnato con la lettera **"D"**.

DETERMINAZIONE PREZZI BASE D'ASTA

Le valutazioni dei lotti è stata differenziata in funzione della loro destinazione urbanistica.

La valutazione dei lotti indicati con le lettere **A e C** (appartamenti) è stata fatta mediando i valori ottenuti utilizzando due metodi:

– il metodo analitico e cioè determinando il più probabile prezzo in comune commercio mediante la capitalizzazione del reddito;

– il metodo detto a costo di costruzione che consiste nel ritenere coincidente il più probabile prezzo in comune commercio con il valore che si ottiene sommando al prezzo dell'area di sedime il costo di costruzione degli immobili.

Con il primo metodo il valore si ottiene dal rapporto ***V=R/r*** dove R è il reddito netto annuo presunto prodotto dagli immobili ed r è il saggio di capitalizzazione (dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

dell'immobile).

Con il secondo metodo si va a ricercare il più probabile valore immobiliare riportando appunto tale valore immobiliare ad un elemento sintetico quale è il metro quadrato di superficie lorda coperta (nel caso dei fabbricati) e non coperta (nel caso delle terrazze, giardino e parcheggi), tenendo conto di coefficienti correttivi legati alla tipologia, alla demografia, alla ubicazione, alla vetustà, al livello di piano, allo stato di conservazione e manutenzione e della superficie utile coperta.

La stima è stata calcolata come media arrotondata dei valori calcolati con la stima per capitalizzazione dei redditi e la stima a costo di costruzione.

Per i lotti indicati con le lettere **B e D** (locali commerciali) la valutazione è stata effettuata utilizzando soltanto il metodo analitico mediante la capitalizzazione del reddito.

Per ogni lotto, ai valori così calcolati sono stati dedotti gli oneri per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. assente per tutti gli immobili).

Altresì per il Lotto C sono stati dedotti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO A

Appartamento di tipo duplex ubicato al primo ed al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito a Ribera in via Re Federico n°26 all'angolo con via Parlapiano iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera al foglio n. 14 particella n. 4238 sub 4 con annesso garage ubicato al piano terra dello stesso fabbricato con ingresso su

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

via Re Federico n°24 iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Ribera al foglio n. 14 particella n. 4238 sub 2.

L'appartamento, ricadente in **zona B1** del P.R.G. vigente del Comune di Ribera, presenta una tipologia duplex con zona giorno al primo piano e zona notte al secondo e risulta così composto:

– il primo piano (a cui si accede tramite una scala esterna prospiciente la via Re Federico) è costituito da un ampio soggiorno, un cucina, un ripostiglio, un bagno ed una piccola veranda antistante la cucina;

– il secondo piano, al quale si accede tramite una scala interna, è costituito da una camera matrimoniale con annessi due spogliatoi, due camere da letto, un vano adibito a studio, un bagno, un ripostiglio ed una veranda antistantela camera matrimoniale.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri e solai in c.a. misto a laterizi; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi forati di cm 10. È presente un idoneo giunto di dilatazione con i fabbricati limitrofi.

La copertura è di tipo piano a terrazza praticabile rifinita con pavimentazione in ceramica sopra un idoneo massetto delle pendenze.

L'immobile ha una forma in pianta pressochè rettangolare le cui dimensioni sono riportate nella planimetria allegata alla presente, mentre le caratteristiche dimensionali, **S** (superficie coperta), $\mathbf{S_u}$ (superficie utile), $\mathbf{S_{nr}}$ (superficie non residenziale), **H** (altezza compreso solaio) e **V** (volume),

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

sono di seguito riportate:

Descrizione	S (mq)	H (ml)	V (mc)	S_u (mq)	S_{nr} (mq)
Piano primo	95,00	3,00	285,00	83,00	14,30
Piano secondo	102,00	3,00	306,00	84,00	19,80
Totale	197,00	6,00	591,00	167,00	34,10

Complessivamente si ha:

- Superficie coperta lorda **S = mq 197,00 circa**;
- Superficie utile **S_u = mq 167,00;**
- Superficie non residenziale **S_{nr} = 34,10 mq (balconi + scala);**
- Volume complessivo v.p.p. **V = mc 591,00;**
- Altezza **H = 3,00 + 3,00 ml**

Gli infissi esterni sono in legno muniti di persiane mentre sono assenti quelli interni; il portoncino di ingresso è blindato.

I pavimenti di tutti gli ambienti della zona giorno (primo piano) sono in gres, ì rivestimenti di cucina e bagni sono in ceramica, mentre sono in legno i pavimenti negli ambienti della zona notte (secondo piano).

Gli impianti idrico-elettrico ed igienico-sanitario sono tutti sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile e le pareti interne sono tinteggiate, mentre il prospetto esterno è di tipo Li Vigni o similare e risulta essere in buone condizioni.

L'appartamento risulta essere in buone condizioni di conservazione ed è allo stato attuale abitabile. Le rifiniture risultano di buona fattura.

Come detto al piano terra è presente un garage, a servizio dell'appartamento, al quale si accede tramite una saracinesca in ferro al civico 24 di via Re Federico.

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

L'immobile è costituito da un unico vano avente una **superficie coperta lorda** di **mq 34,00,** una **superficie utile di 31,00 mq circa** con altezza complessiva (compreso il solaio) di ml 3,70.

Il pavimento è in ceramica. L'impianto elettrico è sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile, mentre il prospetto esterno è di tipo Li Vigni o similare e risulta essere in buone condizioni.

Il garage risulta essere in buone condizioni di conservazione ed allo stato attuale utilizzato dai debitori.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile di cui fanno parte l'appartamento e il garage è stato realizzato con regolari concessioni edilizie e precisamente:

- Concessione Edilizia n°21 del 19/06/1996 trascritta il 01/07/1996 ai nn. 12457/11139;
- Concessione Edilizia n°14 del 17/04/2003 (di completamento delle opere) trascritta il 07/05/2003 ai nn. 9250/8140.

La posizione urbanistica dell'immobile è pertanto **regolare**.

Esso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, **al foglio di mappa n. 14,** alle seguenti particelle:

- **particella n. 4238 sub 4, cat. A/2, cl. 3, consistenza 9 vani, supeficie catastale 193 mq, rendita di € 557,77;**
- **particella n. 4238 sub 2, cat. C/6, cl. 2, consistenza 29 mq, supeficie catastale 33 mq, rendita di € 164,75**

in testa alla ditta Debitore A e Debitore B coniugi in regime di comunione legale dei beni.

La posizione catastale è pertanto **regolare**.

L'immobile, destinato a civile abitazione, è utilizzato dai debitori come

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

abitazione principale e non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

L'immobile è di proprietà esclusiva dei Debitori A e B in ragione di ½ ciascuno, e non esistono altri comproprietari.

L'appartamento confina con via Re Federico, via Parlapiano, e con le particelle n°1947 e n°1950 in testa ad altre ditte.

Il garage confina con via Re Federico, con la particella n°4238 sub 3 di proprietà dei debitori e con le particelle n°1947 e n°1950 in testa ad altre ditte.

CONTEGGI DI STIMA.

Il prezzo a base d'asta è ottenuto come media arrotondata dei valori calcolati con la stima per capitalizzazione dei redditi e la stima a costo di costruzione.

Dal valore così ottenuto vanno sottratte gli oneri relativi alla redazione dell'Attestato delle prestazioni energetiche che ammontano a circa € 150,00.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il più probabile valore di mercato è dato da ***V = R/r*** dove R è il reddito netto annuo presunto ed r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ricava a partire dal reddito lordo annuo presunto al quale si apportano alcune detrazioni.

Al saggio di capitalizzazione, dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonché dalle dimensioni del centro abitato, si è assegnato un valore pari al 3,0 %.

Da un'analisi attenta suffragata da notizie documentali si assume il valore di € 6.600,00 quale canone di locazione annuo (€ 550,00 mensili), a cui vanno sottratte le spese di I.M.U., TASI, I.R.P.E.F. e di manutenzione che ammontano con buona approssimazione al 5% del canone annuo.

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

Reddito lordo annuo presunto = € 550,00 * 12 = **€ 6.600,00**

Imposte (IMU, TASI e IRPEF) e spese di manutenzione:

- **€ 220,00 € (TASI - IMU esente)**
- € 6.600,00 x 0,75 * 10% = **€ 495,00 (IRPEF)**
- € 6.600,00 x 5% = **€ 330,00 (Spese di manutenzione)**

Il reddito netto annuo è ottenuto dal reddito lordo apportando le suddette detrazioni:

€ 6.600,00 – € (220,00 + 495,00 + 330,00) = **€ 5.555,00**

Il più probabile valore di mercato risulta:

€ 5.555,00 ÷ 3,0% = **€ 185.167,00**

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima per capitalizzazione dei redditi.

STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione per simili immobili nel contesto del Comune di Ribera si stima in € 1.400,00 al metro quadrato

Poiché l'immobile ha una superficie coperta lorda di circa mq 197,00 a cui si vanno a sommare ai fini della stima il 25% della superficie non residenziale (balconi e verande) e il 50% della superficie del garage si hanno i seguenti conteggi:

Superficie complessiva = 197,00 + 0,25 x 34,10 + 0,50 x 34,00 = mq 222,50

mq 222,50 x €/mq 1.400,00 = € 311.500,00

Per tenere conto della tipologia, della demografia, della ubicazione, della vetustà, del livello di piano, dello stato di conservazione e manutenzione e della superficie utile coperta si applica un coefficiente correttivo pari a 1,13 (1,25x0,90x1,10x0,91x1,00x1,00x1,00), per cui si ha:

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

€ 311.500,00 * 1,13 = **€ 351.995,00**

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima a costo di costruzione.

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato si ottiene dalla media arrotondata dei valori precedentemente calcolati a cui vanno sottratte le spese necessarie per la redazione dell'A.P.E. che ammontano a circa € 150,00:

(€ 185.167,00+€ 351.995,00)/2 = 268.581,00 € - 150,00 € = 268.431,00

che possiamo arrotondare a **€ 268.000,00**

diconsi euro duecentosessantottomila/00.

LOTTO B

Unità immobiliare destinata a locale commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni, sito a Ribera in via Parlapiano all'angolo con via Re Federico iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Ribera al foglio n. 14 particella n. 4238 sub 3.

L'immobile, ricadente in **zona B1** del P.R.G. vigente del Comune di Ribera, è ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra di cui fa parte il Lotto A (particella n°4238 sub 4 e sub 2).

Esso prospetta sulla via Parlapiano da cui vi si accede tramite una saracinesca in ferro e sulla via Re Federico.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri e solai in c.a. misto a laterizi; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

forati di cm 10.

L'immobile è costituito da un locale vendita e da un w.c.; complessivamente la **superficie coperta lorda è** di **mq 62,00, la superficie utile di 53,00 mq circa** e l'altezza complessiva (compreso il solaio) di ml 3,70.

Attualmente l'immobile è allo stato grezzo e quindi privo di infissi interni, pavimenti e impianti tecnologici

Il prospetto esterno è di tipo Li Vigni o similare con la parte dell'ingresso rivestita in ceramica e risulta essere in buone condizioni.

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento è stato realizzato con regolari concessioni edilizie e precisamente:

- Concessione Edilizia n°21 del 19/06/1996 trascritta il 01/07/1996 ai nn. 12457/11139;
- Concessione Edilizia n°14 del 17/04/2003 (di completamento delle opere) trascritta il 07/05/2003 ai nn. 9250/8140.

La posizione urbanistica dell'immobile è pertanto **regolare**.

Esso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, **al foglio di mappa n. 14**, alla **particella n. 4238 sub 3, cat. C/1, cl. 4, consistenza 52 mq, supeficie catastale 61 mq, rendita di € 1.759,05** in testa alla ditta Debitore A e Debitore B coniugi in regime di comunione legale dei beni.

La posizione catastale è pertanto **regolare**.

L'immobile, destinato ad attività commerciale, attualmente non è utilizzato per la destinazione urbanistica prevista; esso non risulta gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

L'immobile è di proprietà esclusiva dei Debitori A e B in ragione di ½

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

ciascuno, e non esistono altri comproprietari.

Il locale commerciale confina con via Parlapiano, con via Re Federico, con la particella n°4238 sub 2 di proprietà dei debitori e con la particelle n°1947 in testa ad altra ditta.

CONTEGGI DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il prezzo a base d'asta è ottenuto con il metodo analitico e cioè determinando il più probabile prezzo in comune commercio mediante la capitalizzazione del reddito.

Il valore di stima verrà abbattuto del 50% per tenere conto del fatto che l'immobile in oggetto è ancora allo stato grezzo.

Dal valore così ottenuto vanno sottratte gli oneri relativi alla redazione dell'Attestato delle prestazioni energetiche che ammontano a circa € 150,00.

Il più probabile valore di mercato è dato da ***V = R/r*** dove R è il reddito netto annuo presunto ed r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ricava a partire dal reddito lordo annuo presunto al quale si apportano alcune detrazioni.

Al saggio di capitalizzazione, dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonché dalle dimensioni del centro abitato, si è assegnato un valore pari al 3,0 %.

Da un'analisi attenta suffragata da notizie documentali si assume il valore di € 5.400,00 quale canone di locazione annuo (€ 450,00 mensili), a cui vanno sottratte le spese di I.M.U., TASI, I.R.P.E.F. e di manutenzione che ammontano con buona approssimazione al 5% del canone annuo.

Reddito lordo annuo presunto = € 450,00 * 12 = **€ 5.400,00**

- Imposte (IMU, TASI e IRPEF) e spese di manutenzione:

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

- **€ 955,00 € (IMU - TASI)**
- € 5.400,00 x 0,75 * 10% = **€ 405,00 (IRPEF)**
- € 5.400,00 x 5% = **€ 270,00 (Spese di manutenzione)**

Il reddito netto annuo è ottenuto dal reddito lordo apportando le suddette detrazioni:

€ 5.400,00 – € (955,000 + 405,00 + 270,00) = **€ 3.770,00**

Il più probabile valore di mercato risulta:

€ 3.770,00 ÷ 3,0% = **€ 125.667,00.**

Poiché l'immobile è ancora allo stato grezzo si applica un abbattimento del 50%. Per cui si ha:

€ 125.667,00 * 50% = € 62.833,00

Dal valore così ottenuto vanno sottratte le spese necessarie per la redazione dell'A.P.E. che ammontano a circa € 150,00:

62.833,00 € - 150,00 € = € 62.683,00

che possiamo arrotondare a **€ 62.500,00**

diconsi euro sessantaduemilacinquecento/00.

LOTTO C

Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni, sito a Ribera nella via Ippolito Nievo n°40 iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Ribera al foglio n. 21 particella n. 1407 sub 10.

L'immobile, ricadente in **zona B3** del P.R.G. vigente del Comune di Ribera, è ubicato al secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

Esso si compone di una unità abitativa costituita da un ingresso, una cucina-soggiorno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

Si accede all'appartamento tramite una scala condominiale la quale risulta ancora in battuto cementizio priva di pavimentazione.

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è stato realizzato con strutture portanti in muratura tradizionale dello spessore variabile da cm 40 a cm 30; i solai sono del tipo misto in latero cemento mentre i tramezzi interni in laterizi forati di cm 10.

La copertura è di tipo piano a terrazza praticabile rifinito solo con il massetto delle pendenze, privo di pavimentazione.

L'immobile ha una forma in pianta irregolare le cui dimensioni sono riportate nella planimetria allegata alla presente, mentre le caratteristiche dimensionali, **S** (superficie coperta), $\mathbf{S_u}$ (superficie utile), $\mathbf{S_{nr}}$ (superficie non residenziale), **H** (altezza compreso solaio) e **V** (volume), sono di seguito riportate:

– Superficie coperta lorda **S = mq 116,00 circa**;

– Superficie utile **S_u = mq 101,00;**

– Superficie non residenziale **S_{nr} = 15,40 mq (balcone);**

– Volume complessivo v.p.p. **V = mc 359,60;**

– Altezza (compreso il solaio) **H = 3,10**

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato mentre quelli esterni sono anch'essi in legno muniti di avvolgibili in p.v.c..

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagni.

Gli impianti idrico-elettrico ed igienico-sanitario sono tutti sotto traccia.

L'intonaco interno è del tipo civile e le pareti interne sono tinteggiate, mentre il prospetto esterno è di intonaco di tipo cementizio e risulta essere in cattive

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

condizioni.

L'appartamento risulta essere in discrete condizioni di conservazione ed è allo stato attuale abitabile. Le rifiniture risultano di media fattura.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento, ricadente in **zona B3** del P.R.G. vigente del Comune di Ribera, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia in data antecedente al 1983 e da una ricerca presso l'archivio e l'Ufficio tecnico del Comune di Ribera non risulta alcuna istanza di sanatoria sull'immobile in oggetto ai sensi della normativa vigente.

La posizione urbanistica dell'immobile è pertanto **irregolare** ma può essere regolarizzata dagli aggiudicatari dell'asta pubblica ai sensi dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001.

A tal fine sarà necessario eseguire alcuni accertamenti sulla struttura, nonché indagini globali e puntuali finalizzati al controllo della qualità dei materiali impiegati e alla tipologia strutturale utilizzata per la costruzione.

Nel caso di esito positivo dei controlli e degli accertamenti riportati in letteratura il tecnico sarà in grado di eseguire i calcoli di verifica delle strutture e redigere secondo la normativa vigente all'epoca della costruzione il certificato di idoneità sismica ovvero a redigere un progetto di adeguamento sismico rendendo l'immobile idoneo anche dal punto di vista sanitario.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, **al foglio di mappa n. 21**, alla **particella n. 1407 sub 10 cat. A/3, cl. 4, consistenza 5,5 vani, supeficie catastale 121 mq, rendita di € 278,37** in testa alla ditta Debitore B, coniuge in regime di comunione legale dei beni

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

con il Debitore A.

La posizione catastale è pertanto **regolare**.

L'immobile, destinato a civile abitazione, non è utilizzato dal debitore (come dichiarato dal debitore A) e non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

L'immobile è di proprietà esclusiva del Debitore B, pertanto non esistono comproprietari.

L'appartamento confina con via Ippolito Nievo, via S. Galante, con la particella n°1407 sub 9 in testa ad altra ditta e con altre particelle in testa ad altre ditte.

CONTEGGI DI STIMA.

Il prezzo a base d'asta è ottenuto dalla media arrotondata dei valori calcolati con la stima per capitalizzazione dei redditi e la stima a costo di costruzione.

Dal valore così ottenuto vanno sottratte le spese necessarie per definire la pratica per il condono edilizio.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il più probabile valore di mercato è dato da $V = R/r$ dove R è il reddito netto annuo presunto ed r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ricava a partire dal reddito lordo annuo presunto al quale si apportano alcune detrazioni.

Al saggio di capitalizzazione, dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonché dalle dimensioni del centro abitato, si è assegnato un valore pari al 3,5 %.

Da un'analisi attenta suffragata da notizie documentali si assume il valore di € 3.600,00 quale canone di locazione annuo (€ 300,00 mensili), a cui vanno sottratte le spese di I.M.U., TASI, I.R.P.E.F. e di manutenzione che

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

ammontano con buona approssimazione al 5% del canone annuo.

Reddito lordo annuo presunto = € 300,00 * 12 = **€ 3.600,00**

Imposte (IMU, TASI e IRPEF), spese di manutenzione e condominio:

- **€ 580,00 € (IMU - TASI)**
- € 3.600,00 x 0,75 * 10% = **€ 270,00 (IRPEF)**
- € 3.600,00 x 5% = **€ 180,00 (Spese di manutenzione)**

Il reddito netto annuo è ottenuto dal reddito lordo apportando le suddette detrazioni:

€ 3.600,00 – € (580,000 + 270,00 + 180,00) = **€ 2.570,00**

Il più probabile valore di mercato risulta:

€ 2.570,00 ÷ 3,5% = **€ 73.428,00**

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima per capitalizzazione dei redditi.

STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione per simili immobili nel contesto del Comune di Ribera si stima in € 1.000,00 al metro quadrato

Poiché l'immobile ha una superficie coperta lorda di circa mq 116,00 a cui si va a sommare ai fini della stima il 25% della superficie non residenziale (balconi) si hanno i seguenti conteggi:

Superficie complessiva = 116,00 + 0,25 x 15,40 = mq 120,00

mq 120,00 x €/mq 1.000,00 = € 120.000,00

Per tenere conto della tipologia, della demografia, della ubicazione, della vetustà, del livello di piano, dello stato di conservazione e manutenzione e della superficie utile coperta si applica un coefficiente correttivo pari a 0,5935 (1,05x0,90x1,00x0,785x1,00x0,80x1,00), per cui si ha:

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

€ 120.000,00 * 0,5935 = **€ 71.220,00**

che si assume come valore dell'immobile secondo la stima a costo di costruzione.

STIMA SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

È naturale che la sanabilità di un immobile, in generale, implica un costo in quanto il rilascio dell'eventuale concessione edilizia in sanatoria presuppone il pagamento degli oneri sanzionatori (oblazione) e degli oneri concessori.

A questi vanno aggiunti le spese necessarie per eseguire le prove sui materiali, le indagini geologiche oltre ovviamente le competenze del tecnico incaricato.

Di seguito vengono stimate le spese necessarie per regolarizzare la posizione dell'immobile con riferimento ai costi dovuti per eseguire gli accertamenti sui materiali e sulla struttura a cui devono sommarsi le relative competenze tecniche e le somme da corrispondere a titolo di oblazione e oneri concessori di cui alla Legge n°47/85:

- Accertamenti sulla struttura e competenze tecniche € 4.000,00
- Oneri sanzionatori e concessori € 4.000,00

TOTALE € 8.000,00

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato si ottiene dalla media arrotondata dei valori precedentemente calcolati a cui vanno sottratte le spese necessarie per regolarizzare la posizione dell'immobile e le spese necessarie per la redazione dell'A.P.E. che ammontano a circa € 150,00:

(€ 73.428,00+€ 71.220,00)/2 = 72.324,00 - (8.000,00+ 150,00) = 64.174,00 €

che possiamo arrotondare a **€ 64.000,00**

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

diconsi euro sessantaquattromila/00.

LOTTO D

Unità immobiliare destinata a locale commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni, sito a Ribera in via Parlapiano n°32 iscritto al Catasto fabbricati del Comune di Ribera al foglio n. 14 particella n. 4096 sub 2.

L'immobile, ricadente in **zona B1** del P.R.G. vigente del Comune di Ribera, è ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, che si sviluppa due vie: in particolare l'immobile prospetta sulla via Parlapiano con una vetrina espositiva ed ingresso principale al numero civico 32 e sulla parallela via Licatese da cui vi si accede tramite una saracinesca in ferro.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile, è stato realizzato con struttura in elevazione del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato con travi e pilastri e solai in c.a. misto a laterizi; le strutture in fondazione sono costituite da travi rovesce del tipo continuo. Il tamponamento esterno è in laterizi forati con spessore di cm 30 mentre i tramezzi interni sono anch'essi in laterizi forati di cm 10.

L'immobile è costituito da un locale vendita, un deposito e da un w.c.; complessivamente la **superficie coperta lorda è** di **mq 110,00 circa, la superficie utile di 102,00 mq circa** e l'altezza netta di 3,45 ml.

Gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio dotati di saracinesche in ferro.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in scaglie di marmo, mentre i rivestimenti del bagno in ceramica.

Gli impianti idrico-elettrico ed igienico-sanitario sono tutti sotto traccia.

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

L'intonaco interno è del tipo civile e le pareti interne sono tinteggiate, mentre il prospetto esterno è intonacato tipo Li Vigni o similare su via Paralapiano mentre risulta con intonaco cementizio sulla via Licatese.

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto di pignoramento è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n°33 del 31/08/1982 rilasciata dal Sindaco pro tempore del Comune di Ribera.

La posizione urbanistica dell'immobile è pertanto **regolare**.

Esso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ribera, **al foglio di mappa n. 14**, alla **particella n. 4096 sub 2, cat. C/1, cl. 3, consistenza 79 mq, supeficie catastale 96 mq, rendita di € 2.297,05** in testa alla ditta Debitore A, coniuge in regime di comunione legale dei beni con il Debitore B.

La posizione catastale è pertanto **regolare**.

L'immobile, destinato ad attività commerciale, attualmente è utilizzato dai debitori per la destinazione urbanistica prevista; non è gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

L'immobile è di proprietà esclusiva del Debitore A e non esistono altri comproprietari.

Il locale commerciale confina con via Parlapiano, con via Licatese e con altre particelle in testa ad altre ditte.

CONTEGGI DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il prezzo a base d'asta è ottenuto con il metodo analitico e cioè determinando il più probabile prezzo in comune commercio mediante la capitalizzazione del reddito.

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

Dal valore così ottenuto vanno sottratte gli oneri relativi alla redazione dell'Attestato delle prestazioni energetiche che ammontano a circa € 150,00.

Il più probabile valore di mercato è dato da ***V = R/r*** dove R è il reddito netto annuo presunto ed r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto si ricava a partire dal reddito lordo annuo presunto al quale si apportano alcune detrazioni.

Al saggio di capitalizzazione, dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile nonché dalle dimensioni del centro abitato, si è assegnato un valore pari al 3,5 %.

Da un'analisi attenta suffragata da notizie documentali si assume il valore di € 7.200,00 quale canone di locazione annuo (€ 600,00 mensili), a cui vanno sottratte le spese di I.M.U., TASI, I.R.P.E.F. e di manutenzione che ammontano con buona approssimazione al 5% del canone annuo.

Reddito lordo annuo presunto = € 600,00 * 12 = **€ 7.200,00**

Imposte (IMU, TASI e IRPEF) e spese di manutenzione:

- **€ 1.250,00 € (IMU - TASI)**
- € 7.200,00 x 0,75 * 10% = **€ 540,00 (IRPEF)**
- € 7.200,00 x 5% = **€ 360,00 (Spese di manutenzione)**

Il reddito netto annuo è ottenuto dal reddito lordo apportando le suddette detrazioni:

€ 7.200,00 – € (1.250,000 + 540,00 + 360,00) = **€ 5.050,00**

Il più probabile valore di mercato risulta:

€ 5.050,00 ÷ 3,5% = € 144.285,00

a cui vanno sottratte le spese necessarie per la redazione dell'A.P.E. che ammontano a circa € 150,00 per cui si ha:

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b

144.285,00 € - 150,00 € = € 144.135,00

che possiamo arrotondare a **€ 144.000,00**

diconsi euro centoquarantaquattromila/00.

Tanto doveva il sottoscritto per l'incarico ricevuto.

Si producono unitamente alla presente relazione:

- N°4 relazioni di stima dei lotti con i relativi allegati;
- N°1 verbale di sopralluogo;
- Scheda riepilogativa;
- Elenco debitori e soggetti terzi;
- Ricevute dell'invio alle parti dell'avviso inizio operazioni peritali;
- Ricevute dell'invio alle parti della copia della perizia;
- Parcella onorario e spese di C.T.U..

Ribera, 15/02/2016 Il C.T.U.

Ing. Angelo Di Stefano

Firmato Da: DI STEFANO ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cb0298640c2376f498be3756634a57b