

TRIBUNALE DI MESSINA
II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. n°97/2023

G. E.:
Dott.ssa Maria C. D'Angelo

Causa:
Iren Mercato s.p.a. c/ *Omissis*****

RELAZIONE TECNICA

1) NOMINA E GIURAMENTO

L'anno 2023, il giorno 20 del mese di novembre, a seguito della nomina di C.T.U. da parte del G. E. Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo per la procedura n°97/2023 R.G. promossa da Iren Mercato s.p.a. c/ ***Omissis***, la sottoscritta C.T.U. architetto Rigano Odette accettava l'incarico prestando giuramento per via telematica come riportato nel verbale di giuramento.

2) MANDATO

Con lo stesso procedimento il G. E. dispone che il C.T.U.:

a- verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed alla creditrice procedente quelli mancanti o inidonei;

b- predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente,

della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

c- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

d- verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

e- dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

f- rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n°83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015 n°132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo.

Alla relazione dovranno essere allegati:

1 - documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

2 - planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3 - su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

4 - l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge.

3) OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta C.T.U. al fine di espletare il mandato affidatole dal G. E. Dott.ssa Maria C. D'Angelo si è recata sui luoghi, in Francavilla di Sicilia (me) - c.da Rinazzo - Santa Caterina il 22 dicembre 2023 alle ore 13,30, previo avviso alle parti (per mezzo di posta elettronica certificata all'avvocato di parte procedente, al Custode avvocato Santonocito Salvatore e all'esecutato *****Omissis***** nella persona del suo rappresentante legale sig. *****Omissis*****).

Si fa presente che il sopralluogo era stato fissato per il 11 dicembre 2023, ma sotto richiesta titolare della *****Omissis*****, sig. *****Omissis*****, è stato rinviato prima al 21 dicembre 2023 e poi successivamente alla sopraccitata data.

Al sopralluogo sono presenti il Custode, avvocato Santonocito Salvatore; il sig. *****Omissis***** (rappresentante legale dell'omonima *****Omissis*****) che permette ai presenti di accedere dal cancello principale; il sig. *****Omissis***** (dipendente della società *****Omissis***** locataria dell'immobile oggetto di pignoramento) che permette ai presenti di visitare i luoghi e poter svolgere le operazioni peritali dei beni oggetto di pignoramento e di seguito descritti [vedi **all. 01: Verbale di Sopralluogo**].

- BENE IMMOBILE "1"

capannone industriale e locali ufficio sito in Francavilla di Sicilia (me) - c.da Rinazzo - Santa Caterina s.n.c., censita al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 44, part.IIa 417, sub. 2, cat. D/7, piano terra.**

Trattasi di un capannone industriale (deposito) di superficie pari a circa 625 mq e di locali ufficio, non direttamente connessi al deposito, di superficie pari a circa 110 mq. Completa il bene una corte esclusiva di superficie pari a circa 2.160 mq. Tale bene risulta essere locato alla *****Omissis***** dal 29/06/2020 come da "Contratto di Locazione" di cui si allega copia [vedi **all. 09: Contratto di Locazione**].

- BENE IMMOBILE "2"

terreno sito in Francavilla di Sicilia (me) - c.da Rinazzo - Santa Caterina s.n.c., censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 44, part.IIa 1225, particella con qualità: Fico India, cl. 2.** Trattasi di terreno di superficie pari a circa 430 mq non coltivato e utilizzato dai locatari del capannone.

- BENE IMMOBILE "3"

terreno sito in Francavilla di Sicilia (me) - c.da Rinazzo - Santa Caterina s.n.c., censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 44, part.IIa 1227, particella con qualità: Orto Irrig., cl.2.** Trattasi di terreno di superficie pari a circa 2.074 mq non coltivato e utilizzato dai locatari del capannone.

Al capannone/deposito (tale locale nella planimetria catastale è indicato come "Trasferimento materiali cartacei") si accede da un grande infisso scorrevole direttamente dalla corte di pertinenza esclusiva ed è un ampio locale con pavimentazione in battuto di cemento è altezza libera pari a circa 6,50 m. Ha un controsoffitto in metallo e illuminazione di tipo "industriale" con apparecchi a neon.

I locali ufficio hanno un'entrata distinta. Trattasi di tre stanze adibiti ad uffici e magazzino/deposito e un bagno. La pavimentazione è in gres così come i rivestimenti del bagno. Parte del soffitto è controsoffittato e vi sono alloggiare le bocchette dell'areazione, gli infissi sono in alluminio con oscuranti tipo "tapparella avvolgibile" in pvc.

La corte di pertinenza esclusiva viene utilizzata sia come area di manovra e posteggio che come deposito materiale.

Sia il capannone che i locali ufficio, nel loro insieme, si trovano in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Per fare maggiore chiarezza si specifica che: il capannone industriale di cui fa parte il bene sopra descritto (sub.2) catastalmente è composto da due subalterni di cui il subalterno 1 fa capo ad altra ditta.

Per tale motivo le due "parti" che compongono il sub.2 (il deposito, indicato nella planimetria catastale come "Trasferimento materiali cartacei" e i locali ufficio) non risultano attigue tra loro. Ciò è chiaramente visibile nella planimetria catastale riferita al sub.2 e allegata alla documentazione catastale, in cui si riscontra in maniera evidente che tra il deposito/"Trasferimento materiali cartacei" e i locali ufficio (che compongono il sub.2) è presente l'indicazione del sub.1.

I due terreni, che completano il compendio pignorato, non sono coltivati ma vengono utilizzati dal locatario del capannone come deposito all'aperto [vedi **all. 02: Documentazione Fotografica**].

4) **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO:**

a- **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, co. 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed alla creditrice procedente quelli mancanti o inidonei;

E' stata verificata la corretta corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nell'ispezione ipotecaria, così come si può evincere dall'allegata documentazione dell'Agenzia delle Entrate [vedi **all. 05: Documentazione Agenzia delle Entrate**].

b- **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Dalle visure ipotecarie e catastali, i beni oggetto di pignoramento (immobile e terreni), precedentemente già descritti catastalmente, figurano di proprietà dell'esecutato *****Omissis***** nella quota di 1/1 [vedi **all. 05: Documentazione Agenzia delle Entrate e all. 06 Documentazione Catastale**].

I suddetti beni sono pervenuti alla società *****Omissis***** con "atto di Compravendita" del 28 luglio 2003, repertorio n. 2522, raccolta n. 610, a rogito della Dott.ssa Ardizzone Antonietta, Notaio in Barcellona Pozzo di Gotto (me).

In tale atto si definisce una doppia vendita. La prima vendita tra la società *****Omissis***** e la società *****Omissis*****, la seconda vendita tra quest'ultima società e la società *****Omissis***** [vedi **all. 08: Copia Atto di Compravendita**].

Così come riportato nell'atto di Compravendita su menzionato e nel Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Leonardo De Luca tra la documentazione agli atti, la società ***Omissis*** risultava proprietaria dei suddetti beni in seguito ai seguenti atti di Compravendita:

- 1) atto di Compravendita del 14/12/1984 - repertorio n. 7822, a rogito del Dott. Vicari Giuseppe, Notaio in Villafranca Tirrena (me), trascritto in data 11/01/1985 ai nn. 931/785;
- 2) atto di Compravendita del 14/06/1985 - repertorio n. 9689, a rogito del Dott. Vicari Giuseppe, Notaio in Villafranca Tirrena (me), trascritto in data 26/06/1985 ai nn. 14771/11458.

Dall'analisi della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento [vedi **all. 05: Documentazione Agenzia delle Entrate**], i beni sopra citati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione Contro del 20/07/1922 - Registro Particolare 1938 Registro Generale 20147
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA Repertorio 2127 del 01/06/2016
Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 2) Trascrizione Contro del 31/05/2023 - Registro Particolare 11962 Registro Generale 14996
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MESSINA Repertorio 1361 del 24/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle indagini effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Francavilla di Sicilia (me) risulta che, in riferimento al vigente P.R.G., i beni in oggetto ricadono in zona omogenea F (Servizi Pubblici di Interesse Urbano Territoriale) e in area di vincolo archeologico [vedi **all. 03: Documentazione Urbanistica | P.R.G. - N.T.A. - Certificato di Destinazione Urbanistica**].

Il **bene immobile "1"** (capannone industriale e locali ufficio identificato catastalmente al **foglio 44, part.IIa 417, sub. 2, cat. D/7**) risulta essere stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.122 del 23/01/1985;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n.180 del 10/03/1988;
 - Concessione Edilizia n.10 del 18/12/2000;
 - Certificato di idoneità sismica (ai sensi dell'art. 4 L.13/03/88 n.68 e dell'art. 7 L.05/11/71 n.1086) prot. n. 2283 del 03/02/1990;
 - Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n. 0010498 del 11/10/2021;
- [vedi **all. 04: Conformità Urbanistica | Documenti di Concessione Edilizia**].

c- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate:

I beni oggetto di pignoramento risultano regolarmente censiti nella maniera seguente:

- BENE IMMOBILE "1"

capannone industriale e locali ufficio sito in Francavilla di Sicilia (me) - c.da Rinazzo - Santa Caterina s.n.c., censita al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 44, part.IIa 417, sub. 2, cat. D/7, piano terra.**

- BENE IMMOBILE "2"

terreno sito in Francavilla di Sicilia (me) - c.da Rinazzo - Santa Caterina s.n.c.,
censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 44, part.IIa 1225, particella con qualità: Fico India, cl. 2.**

- BENE IMMOBILE "3"

terreno sito in Francavilla di Sicilia (me) - c.da Rinazzo - Santa Caterina s.n.c.,
censito al N.C.E.U. del suddetto Comune, **foglio 44, part.IIa 1227, particella con qualità: Orto Irrig., cl.2.**

In riferimento al "Bene Immobile 1" (foglio 44, part.IIa 417, sub. 2) è stata appurata un'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi [vedi **all. 06: Documentazione Catastale**].

Si è constatata però la mancanza di inserimento in mappa di tale capannone industriale. Infatti nell'estratto di mappa compare un piccolo fabbricato non più esistente, presumibilmente demolito quando è stato realizzato il suddetto padiglione [vedi **all. 07: Sovrapposizione estratto di mappa e ortofoto**].

La sottoscritta non si trova nelle condizioni di poter eseguire un aggiornamento catastale riferito all'inserimento in mappa del capannone poiché il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in questione (sub.2), è composto da diversi subalterni e pertanto di proprietà di differenti proprietari. Tale pratica catastale pertanto dovrà essere eseguita in concerto tra tutti i proprietari.

d- verifichi se è possibile od opportuno vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Poiché l'accesso ai beni in oggetto è unico e gli stessi risultano collegati tra loro e usufruibili pertanto in toto si consiglia di procedere alla vendita in un unico lotto.

e- dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Così come da documentazione allegata [vedi **all. 06: Documentazione Catastale e all. 08: Copia Atto di Compravendita**] i beni in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società *****Omissis*****.

Pur trattandosi di tre beni immobili, capannone e due terreni, si consiglia la vendita in un unico lotto poiché i due terreni sono assimilabili a pertinenze del capannone.

f- rediga la relazione di stima, conformemente alle prescrizioni contenute nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come novellato dal d.l. 27 giugno 2015 n°83, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2015

n°132, e, quanto alla determinazione del valore, ai criteri indicati dall'art. 568 c.p.c., con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle ricerche effettuate, previo accesso all'immobile, con l'ausilio del custode, se già nominato, eventualmente riferendo al Giudice delle difficoltà incontrate al riguardo.

Il procedimento applicato nel metodo stimale per i beni oggetto di stima è il cosiddetto **procedimento di capitalizzazione diretta**. Si ritiene tale metodo il più idoneo per consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei suddetti beni da stimare e perché meglio si adatta a riassumere considerazioni dettate dall'esperienza personale, dallo stato dell'immobile, dall'uso, dalla zona in cui ricadono i beni e dai prezzi applicati in essa.

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono" e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Tale metodo converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Pertanto:

$$V = R/S$$

dove

V = Valore dei bene immobile ("Bene Immobile 1")

R = Reddito annuo lordo

S = Saggio di capitalizzazione lordo

- Il reddito annuo lordo (**R**) viene calcolato rispetto il canone di affitto x i 12 mesi.

R = Canone di affitto x 12

Considerato che nel contratto di locazione del "Bene Immobile 1" (foglio 44, part.IIa 417, sub. 2), di cui si allega copia, viene riportato come corrispettivo della locazione un canone mensile pari a € 1.250,00 si ha quindi:

$$R = 1.250,00 \text{ €} \times 12 = 15.000 \text{ € annui}$$

- Il saggio di capitalizzazione (**S**) viene calcolato come rapporto tra "Valore unitario medio di locazione (annuo)" (VLm) e "Valore unitario medio di mercato" (VMm)

$$S = \frac{VLm \text{ (€/mq annuo)}}{VMm \text{ (€/mq)}}$$

Consultati i dati relativi al 2° semestre 2023 forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che si riferiscono al Comune in questione e che forniscono per la tipologia dei magazzini (assimilabile al deposito oggetto di perizia) i seguenti valori:

"valore di locazione minimo" di 1,5 €/mq x mese

"valore di locazione massimo" di 2,3 €/mq x mese

"valore di mercato minimo" di 160,00 €/mq

"valore di mercato massimo" di 240,00 €/mq
si definisce quanto segue:

$$VLm = \frac{(1,5 + 2,3) \times 12}{2} = 22,80 \text{ €/mq}$$

$$VMm = \frac{(160 + 240)}{2} = 200,00 \text{ €/mq}$$

da cui:

$$S = \frac{VLm \text{ (€/mq annuo)}}{VMm \text{ (€/mq)}} = \frac{22,8}{200} = 0,11$$

Pertanto il **valore del "Bene Immobile 1"** sarà:

$$V = R/S = \frac{15.000,00 \text{ €}}{0,11} = 136.363,63 \text{ €}$$

che per arrotondamento risulta:

$$V(1) = 136.000,00 \text{ € (euro centotrentaseimila/00)}$$

Per quanto riguarda invece i due terreni ("Bene Immobile 2" - foglio 44, part.Illa 1225 - 430 mq, e "Bene Immobile 3" - foglio 44, part.Illa 1227 - 2.074 mq), la valutazione degli stessi verrà effettuata considerandoli come superfici pertinenziali del capannone ("Bene Immobile 1") e raggugiando la loro superficie al 4%.

Superficie totale terreni: (430 mq + 2.074 mq = 2.504 mq) raggugiata al 4% pari a circa 100,00 mq (valore arrotondato)

Per stabilire il loro valore al metro quadro, venendo considerati pertinenza del "Bene Immobile 1", si considererà valido il prezzo al metro quadro derivato dalla valutazione precedentemente effettuata che verrà calcolato come segue.

Considerando:

- valore "Bene Immobile 1" = 136.000,00 €,
- metri quadrati superficie lorda capannone (625 mq circa) raggugiati al 100% pari a circa 625,00 mq,
- metri quadrati superficie lorda locali ufficio (110 mq circa) raggugiati al 120% pari a circa 132,00 mq,
- totale metri quadrati "Bene Immobile 1" = 757,00 mq

$$\text{il valore a metro quadro risulta} = \frac{136.000,00 \text{ €}}{757,00 \text{ mq}} = 180,00 \text{ €/mq (valore arrotondato)}$$

Pertanto, il **valore dei "Beni Immobili 2 e 3"** sarà:

$$V(2 \text{ e } 3) = \text{mq } 100,00 \times \text{€/mq } 180,00 = \underline{\underline{\text{€ 18.000,00}} \text{ (euro diciottomila/00).}}$$

Ne deriva che il valore complessivo del compendio pignorato sarà:

$$V_{tot} = V(1) + V(2 \text{ e } 3) = \text{€ } 136.000,00 + \text{€ } 18.000,00$$

$$V_{tot} = \underline{\underline{\text{€ 154.000,00}} \text{ (euro centocinquantaquattromila/00)}}$$

NOTA

Così come richiesto dal G. E. in calce al mandato, si allega:

1 - documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

2 - planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

3 - su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

4 - l'attestazione di prestazione energetica, ove prevista dalla legge.

A tale proposito si mette in evidenza che il **bene immobile "1"** (capannone industriale e locali ufficio identificato catastalmente al **foglio 44, part.IIa 417, sub. 2, cat. D/7**) è provvisto di attestazione di prestazione energetica (**A.P.E.**), a firma del tecnico Architetto Giorgio Lupo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Roma, di cui si allega copia [vedi **all. 10: Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**].

Allegati:

- Calcolo onorario
- Generalità del debitore esecutato
- Scheda riepilogativa dei beni oggetto di pignoramento con adeguata e dettagliata descrizione
- all. 01: Verbale di Sopralluogo
- all. 02: Documentazione Fotografica
- all. 03: Documentazione Urbanistica | P.R.G. - N.T.A. - Certificato di Destinazione Urbanistica
- all. 04: Conformità Urbanistica | Documenti di Concessione Edilizia
- all. 05: Documentazione Agenzia delle Entrate
- all. 06: Documentazione Catastale
- all. 07: Sovrapposizione Estratto di Mappa e Ortofoto
- all. 08: Copia Atto di Compravendita
- all. 09: Contratto di Locazione
- all. 10: Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- all. 11: Documentazione Spese

Taormina, 03/04/2024

Il C.T.U.

Arch. Odette Rigano

