



TRIBUNALE DI RAGUSA



oooooooooooooooooooooooooooo

Procedura Esecutiva Immobiliare



n. 353/2018 Reg. Es.



Causa promossa da:

Contro





CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



IL C.T.U.
Ing. Antonio Amore



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

• Premessa

Con ordinanza di nomina del 11-12-2018 il sottoscritto ingegnere Antonio Amore, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n. 646, è stato nominato dal G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda, esperto dell'esecuzione immobiliare n. 353/2018 R.G..

Il mandato ricevuto invitava il sottoscritto a predisporre la relazione di stima seguendo le indicazioni riportate appresso e precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;



f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a) la regolarità edilizia e urbanistica;
- b) la dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c) i costi delle eventuali sanatorie;
- d) eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e) eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a) per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b) per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c) per accertare lo stato di conservazione
- d) per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e) per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f) per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene;

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la

composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- - verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- - potenzialità edificatorie del bene
- - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;



j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

l) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

m) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

n) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

o) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

p) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

Operazioni peritali

Accettato l'incarico il sottoscritto effettuava le ricerche indicate nel mandato ricevuto presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ragusa, Ufficio Tecnico di Ragusa, etc....) ed assieme al custode giudiziario Avv. Maria Berretta, comunicava alle parti l'accesso all'immobile per il 07-01-2019.

Il giorno 07-01-2019 il sottoscritto si recava a Ragusa in via Stesicoro n. 25 per effettuare le operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto. Al sopralluogo erano presenti il custode giudiziario Avv. Maria Berretta, l'altro comproprietario dell'immobile. Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto eseguiva una accurata ricognizione dei luoghi, prendeva appunti e scattava diverse fotografie dell'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE® **Risposta ai quesiti**

Premessa

Oggetto della presente relazione di stima è quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2014 - Registro Particolare 948 Registro Generale 7254 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 353/2012 del 19/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2018 - Registro Particolare 9341 Registro Generale 13694 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3115/2018 del 12/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Ragusa e sono identificati catastalmente come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa

Dati identificativi					Dati classamento					
Sezione urbana	Foglio	particella	Sub.	Zona censuaria	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	Quota di proprietà
A	101	377	5	1	A/10	U	3 vani	66 m ²	681,72	1/2

Essendo la proprietà unica ed indivisibile si potrà realizzare un unico lotto.

a) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

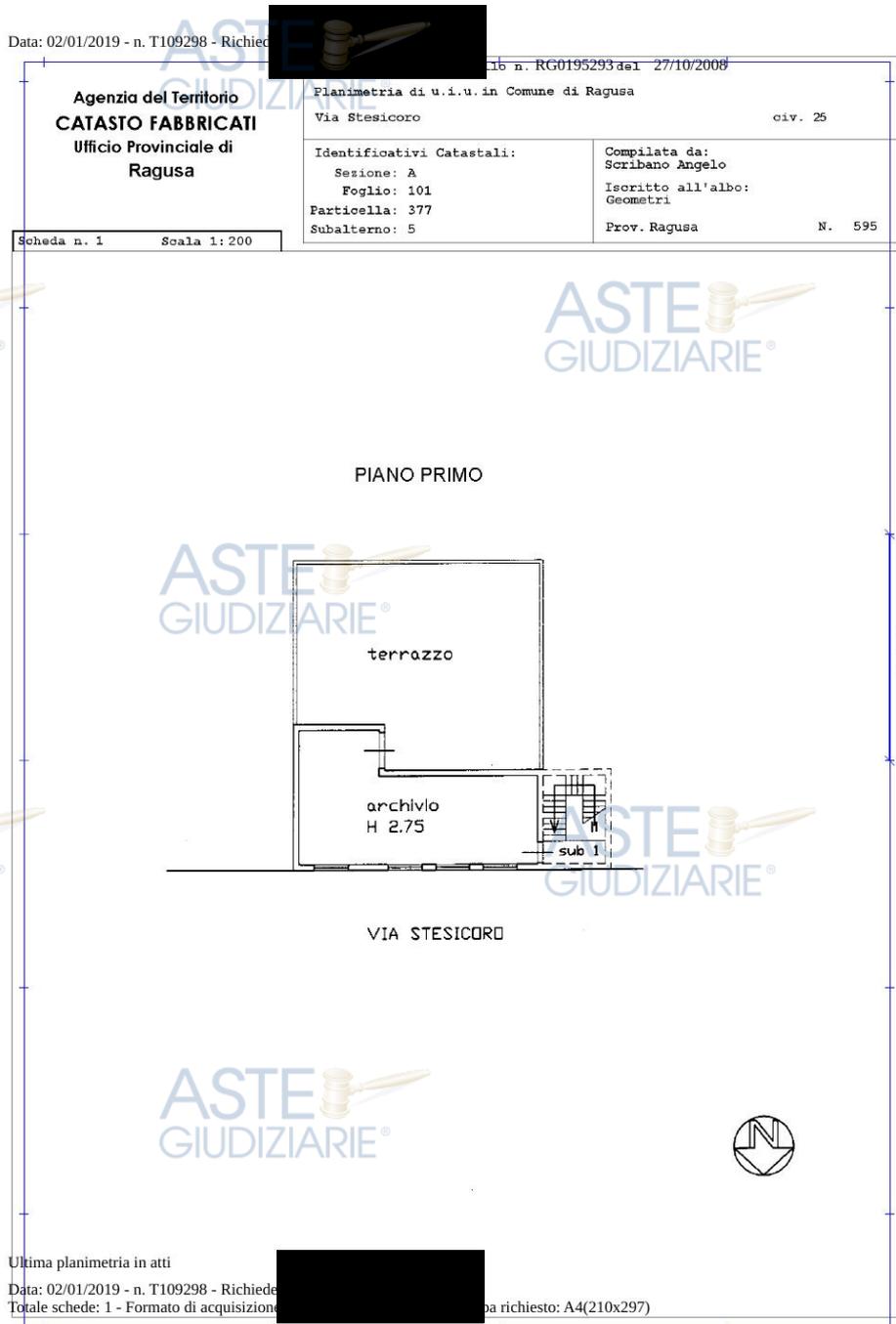
Il bene in oggetto della suddetta esecuzione immobiliare è costituito da due vani con destinazione d'uso archivio posto al piano primo con ingresso dal civico numero 25 della detta via Stesicoro, il bene risulta di proprietà del debitore per una quota pari ad 1/2 dell'intero.

L'immobile risulta essere censito all'Agenzia del territorio di Ragusa, con il seguente carico catastale:

Dati identificativi					Dati classamento					
Sezione urbana	Foglio	particella	Sub.	Zona	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita	Quota di proprietà

				cens uaria						
A	101	377	5	1	A/10	U	3 vani	66 m ²	681,72	1/2

L'immobile confina nell'insieme oltre che con la detta via Stesicoro, con stradella privata, con proprietà ***** e con proprietà *****.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2019 - Comune di RAGUSA (HI63) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 101 - Particella: 377 - Subalterno: 5 - VIA STESICORO n. 25 piano: 1;

Firmato Da: AMORE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3cc7e1c6f1a12628c2701db2137f333d4

b) Sommaria descrizione del bene;

Il bene oggetto di esecuzione è un locale ad uso archivio posto al piano primo elevato del civico di via Stesicoro n. 25, costituito da n. 2 vani della superficie di mq. 50 circa con annessa terrazza a livello di circa 100,00 mq. L'interpiano ha una altezza media di ml. 2,73.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con solai in latero cemento, ricoperte da una copertura a tetto riportato, nello spazio sottotetto non abitabile sono installati sia la caldaia dell'impianto di riscaldamento che il corpo esterno dell'impianto di condizionamento.

L'archivio è stato suddiviso in 2 vani contigui e comunicanti, per accedere al secondo si deve passare dal primo, mancano di servizi igienici e dal sopralluogo non si sono evidenziati tubature di scarico per potervi realizzare, quindi nell'ipotesi che si volesse modificare la destinazione d'uso per gli scarichi necessiterebbe il consenso al passaggio delle proprietà sottostanti.

Le tamponature esterne sono rivestite con intonaco tradizionale a tre strati con l'ultimo strato a gesso di colore chiaro. Al suo interno, l'archivio è dotato delle seguenti finiture:

- infissi esterni: telaio in alluminio anodizzato + vetro doppio;
- infissi interni: in legno;
- tramezzature: in laterizi forati intonacati e tinteggiate con colori tenui;
- pavimenti: in grès porcellanato;

Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi buono. I materiali impiegati nelle rifiniture interne sono di discreta fattura e si presentano in un buono stato manutentivo.

L'immobile è dotato di impianti di riscaldamento e condizionamento risulta privo di impianto fognario mentre l'impianto idrico è limitato ad un punto acqua sul terrazzo ed un punto acqua nel sottotetto legato all'impianto di riscaldamento e condizionamento.

utilizzo.

c) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi;

L'immobile con destinazione d'uso archivio, oggi censito al Catasto Fabbricati di Ragusa al foglio di mappa A/101, particella 377/5, via Stesicoro n. 25, p.1., z.c. 1, ctg. A/10 cl. Unica, vani 3, R.C. 681,72 risulta di proprietà del debitore esecutato, per una quota pari a 500/1000, l'altra mezza quota risulta di proprietà *****

L'immobile è pervenuto sia all'esecutato che all'altro comproprietario col medesimo giusto atto pubblico di compravendita del 29 ottobre 2008, stipulato dal dott. ***** notaio in Ragusa e registrato al n. 38184 di repertorio e al n. 8698 di Raccolta.

L'immobile è occupato dall'altro proprietario.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;*

Dalle ricerche sugli immobili effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa sono risultate le formalità di seguito riportate.

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2014 - Registro Particolare 948 Registro Generale 7254 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 353/2012 del 19/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2018 - Registro Particolare 9341 Registro Generale 13694 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3115/2018 del 12/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale,*

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: non presenti.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti): non presenti.

f) *Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso;*

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa è emerso che l'immobile è stato edificato giusta C.E. n. 76/92 rilasciata dal Sindaco del Comune di ragusa in data 19 gennaio 1993. Per l'intero immobile sono state richieste ulteriori varianti (le quali non hanno interessato il lotto in oggetto di vendita) che sono:

Autorizzazione Edilizia n. 307/99 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 13 dicembre 1999;

Autorizzazione Edilizia n. AP/097/01 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 24 aprile 2001;

Autorizzazione Edilizia n. AP/338/01 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 8 gennaio 2002;

L'immobile è stato dichiarato agibile dalle competenti Autorità Comunali in data 27 febbraio 2002, pratica n. CC 030/02.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati tecnici allegati alla C.E. non emergono difformità dei luoghi.

Dalla Concessione Edilizia l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere un archivio, annesso ai sottostanti locali con destinazione ufficio, difatti l'immobile oggetto di stima è sprovvisto di servizi igienici e nessuna concessione edilizia e/o autorizzazione è stata mai presentata per cambiarne la destinazione d'uso, anche se il fabbricato risulta essere erroneamente accatastato come A/10 (uffici e studi privati).

g) attestazione di prestazione energetica;

Per l'immobile in oggetto è stato redatto l'attestato di prestazione energetica in accordo con la normativa vigente in materia e depositato, attraverso il portale Sienergia, al catasto energetico fabbricati della Regione Siciliana (Allegato G – APE immobile foglio di mappa A/101, particella 377/5).

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda di circa 58,90 m² ed un'altezza utile interna di 2,73 ml circa. L'immobile gode, inoltre, di una terrazza accessibile di 98,17 m² e di un sottotetto non abitabile con altezze che variano tra 2,00 ml.e 0,00 ml, in cui sono installati alcuni impianti.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata in accordo con la norma UNI 10750/2005, in particolare, nel calcolo della superficie commerciale delle pareti portanti perimetrali ed interne è stato considerato il limite che impone la predetta norma, ovvero, che tale superficie non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne.

Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione: 25% per la terrazza, 40% per il sottotetto

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto ammonta a circa 107,00 m², come riportato in tabella:

	Descrizione	Sup. Utile m ²	Coefficiente di Ponderazione	Sup. Comm. m ²	Condizioni di manutenzione
1	p.1 Archivio	58,90	100%	58,90	buone
2	p.2 Sottotetto	58,90	40%	23,56	sufficienti
3	p.1 Terrazzo	98,17	25%	24,54	buone
Superficie commerciale m²				107,00	

Prima di passare alla valutazione del bene pignorato, il sottoscritto ritiene opportuno fissare i criteri di stima da adottare per giungere alla formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, la ragione pratica è quella di determinare il valore dell'immobile in regime di ordinarietà, cioè ricercare il valore di mercato comune in commercio. Per calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è adottato il procedimento della stima sintetica, la quale oltre a tenere conto di

tutte le molteplici condizioni che fanno variare il valore dei beni, si basa sul mercato reale. Si giunge quindi con la stima sintetica ad un giudizio oggettivamente valido. Per adottare questo procedimento si è reso necessario, effettuare nella zona di ubicazione dell'immobile, delle indagini conoscitive intese a rilevare eventuali compravendite avvenute di recente per beni simili a quello in esame. A tal proposito sono stati interpellati soggetti diversi operanti nella piazza locale quali:

notai, tecnici, imprenditori edili, mediatori immobiliari, ecc., i quali erano in grado di fornire a tal proposito dati concreti ed attendibili. Sentite dunque domande ed offerte del mercato locale per alcuni beni aventi le stesse caratteristiche di quello preso in esame sono emersi dei valori variabili tra 350,00€/mq ed i 700,00 €/mq, considerando che l'archivio risulta ben rifinito ed addirittura provvisto di impianto di condizionamento e riscaldamento, si è deciso di utilizzare il valore più alto della fascia di mercato ne consegue che il valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in oggetto viene così determinato:

$$V=700,00*107,00 = 74.900,00 \text{ €}$$

a tale valore va conteggiato un abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, pertanto il valore bene di esecuzione è pari a:

$$V_{ridotto} = (1-15%)*74.900,00 = \text{€. } 63.665,00$$

si ricorda inoltre che la quota dell'esecutato è pari al 50% dell'immobile quindi il valore oggetto di esecuzione è pari a:

$$V_{esecuzione} = 63.665,00/2 = \text{€. } 31.832,50$$

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni,

Non essendoci oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti il valore finale del bene oggetto di esecuzione è:

$$V_{esecuzione} = 63.665,00/2 = \text{€. } 31.832,50$$

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità

Il bene oggetto di esecuzione risulta essere di proprietà dell'esecutato nella quota del 50% e non è possibile eseguire una divisione del bene trattandosi di 2 vani in cui al secondo si accede attraverso il primo. Ovviamente trattandosi di quota indivisa pari al 50% renderà di maggiore difficoltà di vendita del bene oggetto dell'esecuzione.

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);



Prospetto via Stesicoro n. 25



Prospetto via Stesicoro n. 25



Prospetto stradella privata (lato terrazzo)





Interno archivio

ASTE GIUDIZIARIE®





Interno archivio

ASTE
GIUDIZIARIE®





Interno archivio

ASTE
GIUDIZIARIE®





Sottotetto

ASTE GIUDIZIARIE®

