

TRIBUNALE DI RAGUSA

R.G.Es. 131/2023

REV 02 – SOSTITUISCE INTEGRALMENTE LA PRECEDENTE

CONSULENZA TECNICA DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA,
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.Es. [REDACTED] PROMOSSA DA [REDACTED]

[REDACTED] E [REDACTED]

Data, 28/02/2024

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Rosario Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE®
Ordine degli Ingegneri
Ingeg. ROSARIO RAGUSA
RAGUSA



ALLEGATO N.4
SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

*(il P.E. redigerà in formato digitale il presente schema avendo cura di inserirlo
nel corpo della relazione di stima nella prima pagina ovvero nell'ultima)*

SCHEDA SINTETICA

Lotto 001

Esec. **131/2023** contro: [REDACTED] e [REDACTED]
Giudice Dott. **GILIBERTO ORAZIO RAPISARDA**
Custode Giudiziario Dott./Avv. **GRAZIELLA ARENA**
Esperto del procedimento: Ing. **ROSARIO RAGUSA**

Diritto	Usufruttuari: [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2) nuda proprietà: [REDACTED] (1/1)
Bene	fabbricato, a tre piani fuori terra, della superficie catastale complessiva di mq. 66, avente destinazione commerciale al piano terra e deposito al piano primo e locale tecnico e torrino scala al secondo.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Como n. 204. (Coord. Geografiche: (36.950924, 14.529296)
Titolarità	intestati Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (usufruttuari) e [REDACTED] (nuda proprietà) Titoli di provenienza: atto di compravendita rogato di Notaio Di Matteo Maria in data 08/09/2003, repertorio n. 49098, trascritto il 24/09/2003 ai numeri 11681RP 14999 RG
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 02/05/1997 Successione Ereditaria in morte di [REDACTED] trascritta in data 11/06/1997 a numeri 5587 RP 6782 RG, il debitore <u>NON</u> ha trascritto l'accettazione di eredità.
Dati catastali	Comune di Vittoria, N.C.E.U. al foglio 210, particella 6240 (ex 152/1) sub. 1, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq 29, RC € 485,47 e particella 6240 (ex 152/2) sub. 2, piano T-1-2, cat. C/2, cl. 2, mq 30, RC € 75,92
Lotto	Lotto n. 1 formato: <ul style="list-style-type: none">• dall'immobile N.C.E.U. al foglio 210, particella 6240 (ex 152/1) sub. 1, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq 29,• dall'immobile N.C.E.U. al foglio 210, particella 6240 (ex 152/2) sub. 2, piano T-1-2, cat. C/2, cl. 2, mq 30,
Occupazione	Allo stato attuale l'immobile <u>non</u> è occupato

Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Catastale	Comune di Vittoria, N.C.E.U. al foglio 210, particella 6240 (ex 152/1) sub. 1, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq 29, RC € 485,47 e particella 6240 (ex 152/2) sub. 2, piano T-1-2, cat. C/2, cl. 2, mq 30, RC € 75,92
Immobile è <u>sanabile</u>	Previste € 3600,00 di spese per regolarizzazione
Titoli edilizi	Nulla Osta edilizi del 29/05/1959 e del 14/03/1961, segue concessione edilizia in sanatoria n. 406 del 02/09/2003 (regolarizzazione locale tecnico e torrino scala eseguiti su terrazzo)
Agibilità/Abitabilità	Occorre richiedere una nuova agibilità dopo la regolarizzazione delle difformità (per diversa distribuzione degli spazi interni)
Spese bonifica e rifiuti	le cose da asportare richiedono il pagamento di esigue spese di bonifica o asporto come per eventuali rifiuti speciali e dette spese possono ritenersi comprese nell'abbattimento del 15%
Divisibilità	Il pignoramento è in quota, non è difficilmente divisibile
Valore di Mercato	€ . 74.300,00
Valore di Vendita Forzata	€ . 74.300,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	€ . 74.300,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 500,00
Vendibilità e motivo	Il valore del compendio pignorato è pari ad € 61300,00 (perché manca ½ di quota di usufrutto). La tipologia edilizia a torre risulta appetibile dall'attuale domanda del mercato immobiliare, pertanto risulta vendibile al valore stimato.
Vincoli	Non esistono vincoli particolari ostativi.
Edilizia agevolata	Il bene <u>non</u> ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	In relazione sono state valutate delle spese per la regolarizzazione delle irregolarità indicate, per un ammontare di € 3600,00, spesa occorrente per le oblazioni, sanzioni, spese tecniche, onarari, certificazioni, diritti per deposito ai fini urbanistici e catastali.
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	Sarà redatto APE prima del decreto di trasferimento, come da circolare emessa in data 18/11/2021 dai Giudici dell'esecuzione d'intesa con il Presidente del Tribunale, con un costo stimato € 400,00.

Trascrizioni e
Iscrizioni
pregiudizievoli

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 14/08/2009 al n. 17392/4395 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a rogito Notaio Guglielmino Giovanni del 13/08/2009 rep. n. 44690/11320
Importo ipoteca: € 165.000,00
A favore di [redacted]
[redacted]
Sede Ragusa C.F. [redacted]
Contro:
[redacted] nato a [redacted] (RG) il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al fg. 216, part. 9718 sub 4:
[redacted] nato a [redacted] (RG) il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.
[redacted] nata a [redacted] (RG) il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.
[redacted] nata a [redacted] (RG) il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per il diritto di nuda proprietà, gravante sugli immobili censiti al Fg. 210, part. 152 sub 1 e 2.
Formalità a carico della procedura Capitale: € 110.000,00

Ipoteca Legale n. 2095 RP 14320 RG del 28/10/2015 ai sensi dell'art. 77 D.P.R.: 602/73, [redacted]
sede [redacted]
repertorio 1189/2015 del 27/10/2015
a favore di [redacted]
[redacted] sede [redacted] C.F. [redacted]
contro: [redacted]
[redacted] nato a [redacted] (RG) il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al fg. 216, part. 9718 sub 4:

Ipoteca Legale n. 9739/1501 del 28/06/2018 ai sensi dell'art. 77 D.P.R.: 602/73, [redacted]
repertorio 390/2018 del 27/06/2018
a favore di [redacted]
[redacted] sede [redacted] C.F. [redacted]
contro: [redacted]
[redacted] nato a [redacted] (RG) il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] A, per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al fg. 216, part. 9718 sub 4:

	Trascrizioni	Descrizione del tipo di Trascrizione,
<p><i>Pignoramento immobiliare n. 11571/8653 del 13/07/2023</i></p> <p><i>Unep C7o il C.F.92018850880 sede Ragusa, rep, n. 1561 del 26/06/2023</i></p> <p><i>A favore di [REDACTED] . sede [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED]</i></p> <p><i>Contro:</i></p> <p><i>[REDACTED] nato a [REDACTED] (RG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]</i></p> <p><i>per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al fg. 216, part. 9718 sub 4:</i></p> <p><i>[REDACTED] nato a [REDACTED] (RG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]</i></p> <p><i>per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.</i></p> <p><i>[REDACTED] nata a [REDACTED] (RG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]</i></p> <p><i>per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.</i></p> <p><i>[REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]</i></p> <p><i>per il diritto di nuda proprietà, gravante sugli immobili censiti al Fg. 210, part. 152 sub 1 e 2.</i></p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>Descrizione del tipo di Trascrizione,</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>

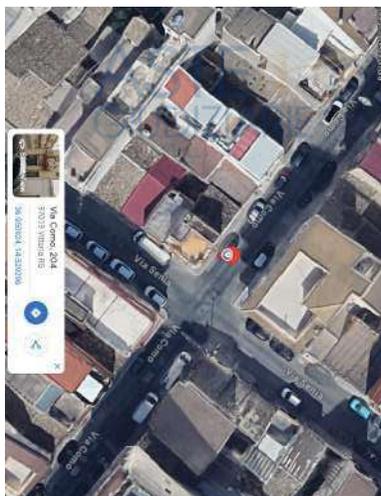
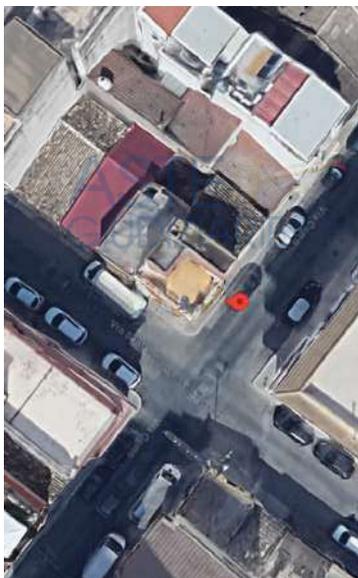


SCHEDA IMMOBILE

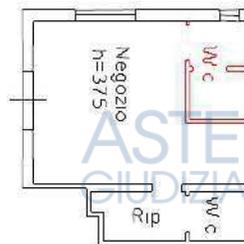
Lotto 001

Descrizione fabbricato, a due piani fuori terra, sito in Vittoria (RG) nella via Como n. 204, della superficie catastale complessiva di mq. 66 (sessantasei) circa ai confini con detta via, con via Senia ed aventi causa [REDACTED] identificato al N.C.E.U. al foglio 210, particella 6240 (ex 152/1) sub. 1, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq 29, RC € 485,47 e particella 6240 (ex 152/2) sub. 2, piano T-1-2, cat. C/2, cl. 2, mq 30, RC € 75,92	
Destinazione Abitazione	
CARATTERISTICHE ACRONIMO	Sup. (m ²) indi ce Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1 54,34 1,0 54,34
Superficie balconi	SUB 6,16 0,33 2,03
Superficie terrazzo	SUT 17,1 0,33 5,64
Superficie pertinenze	SUP 0 0
Superficie commerciale (SUP)	62,01 mq
Valore di Mercato	€. 74.300,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€. 74.300,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€ /mese 500

Firmato Da: RAGUSA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4578dc98d98f2fbc2f40e52cbec0f



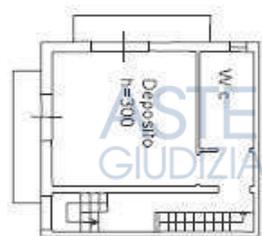
Via Senia



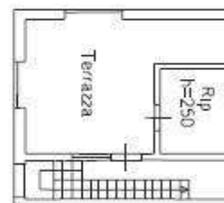
Pianta Piano Terra
Via Como



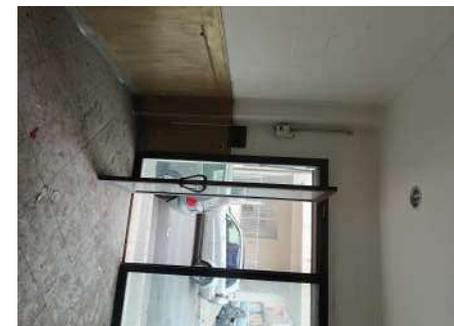
Pianta Piano Terra
Via Como



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



ALLEGATO N.4
SCHEMA RIEPILOGATIVO

(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

(il P.E. redigerà in formato digitale il presente schema avendo cura di inserirlo nel corpo della relazione di stima nella prima pagina ovvero nell'ultima)

SCHEDA SINTETICA

Lotto 002

Esec. **131/2023** contro: [REDACTED]
Giudice Dott. **GILIBERTO ORAZIO RAPISARDA**
Custode Giudiziario Dott./Avv. **GRAZIELLA ARENA**
Esperto del procedimento: Ing. **ROSARIO RAGUSA**

Diritto	proprietà di [REDACTED] nato a Vittoria (RG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà
Bene	fabbricato commerciale (ex abitazione) sito a Vittoria (RG) in via Garibaldi n. 394 e 394/A ad angolo con la via Belvedere, composta di 2 vani e servizio al piano terra e di un vano e terrazzo al piano primo, ai confini con le due dette vie e [REDACTED]
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Garibaldi n. 394. (Coord. Geografiche: (36.9447145714085, 14.5316762593486))
Titolarità	Intestato: [REDACTED] nato a [REDACTED] (RG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Titoli di provenienza: atto di compravendita rogato di Notaio Guglielmino Giovanni in data 13/08/2009, repertorio n. 44689, trascritto il 14/08/2009 ai numeri 17391 RP 10477 RG
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 17/03/1987 per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Valentini, repertorio 25770, trascritto il 01/04/1987 ai numeri 3716 RP 4438 RG.
Dati catastali	Comune di Vittoria, N.C.E.U. al foglio 216, particella 9718 sub 4 (derivato dalla fusione dei mappali 9718/1 (ex 951/1) e 9718/2 (ex 951/2), giusta variazione n. 17609.1/2009 del 24/07/2009 - via Giuseppe Garibaldi nn. 394 e 394/a, piano T-1, cat. A/4, classe 3, RC € 196,62
Lotto	Lotto n. 2 formato: dall'immobile N.C.E.U. al foglio 216, particella 9718 sub 4 (derivato dalla fusione dei mappali 9718/1 (ex 951/1) e 9718/2 (ex 951/2))
Occupazione	Allo stato attuale l'immobile <u>non</u> è occupato

Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta	
Catastale	Comune di Vittoria, N.C.E.U. al foglio 216, particella 9718 sub 4 (derivato dalla fusione dei mappali 9718/1 (ex 951/1) e 9718/2 (ex 951/2), giusta variazione n. 17609.1/2009 del 24/07/2009 - via Giuseppe Garibaldi nn. 394 e 394/a, piano T-1, cat. A/4, classe 3, RC € 196,62 Catastale non aggiornato con A.E. 53/2014	
Immobile è <u>sanabile</u>	Previste € 3600,00 di spese per regolarizzazione	
Titoli edilizi	Autorizzazione edilizia n. 53/2014 del 25/02/2014 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale.	
Agibilità/Abitabilità	Occorre richiedere una nuova agibilità dopo la regolarizzazione delle difformità (diversa distribuzione degli spazi interni)	
Spese bonifica e rifiuti	le cose da asportare richiedono il pagamento di esigue spese di bonifica o asporto come per eventuali rifiuti speciali e dette spese possono ritenersi comprese nell'abbattimento del 15%	
Divisibilità	Il pignoramento <u>non</u> è in quota	
Valore di Mercato		€. 89000,00
Valore di Vendita Forzata		€. 89000,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)		€. 89000,00
Valore del Canone di Mercato		€/mese 500,00
Vendibilità e motivo	La tipologia edilizia a torre risulta appetibile dall'attuale domanda del mercato immobiliare, pertanto risulta vendibile al valore stimato.	
Vincoli	Non esistono vincoli particolari ostativi.	
Edilizia agevolata	Il bene <u>non</u> ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.	
Oneri	In relazione sono state valutate delle spese per la regolarizzazione delle irregolarità indicate, per un ammontare di € 3600,00, spesa occorrente per le oblazioni, sanzioni, spese tecniche, onarari, certificazioni, diritti per deposito ai fini urbanistici e catastali.	
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	Sarà redatto APE prima del decreto di trasferimento, come da circolare emessa in data 18/11/2021 dai Giudici dell'esecuzione d'intesa con il Presidente del Tribunale, con un costo stimato € 400,00.	

Trascrizioni e
Iscrizioni
pregiudizievoli

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 14/08/2009 al n. 17392/4395 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a rogito Notaio Guglielmino Giovanni del 13/08/2009 rep. n. 44690/11320
Importo ipoteca: € 165.000,00
A favore di [redacted]
[redacted]
Sede [redacted] C.F. [redacted]
Contro:
[redacted] nato a [redacted] (RG) il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al fg. 216, part. 9718 sub 4:
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.
[redacted] nata a [redacted] (RG) il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per il diritto di nuda proprietà, gravante sugli immobili censiti al Fg. 210, part. 152 sub 1 e 2.
Formalità a carico della procedura Capitale: € 110.000,00

Ipoteca Legale n. 2095 RP 14320 RG del 28/10/2015 ai sensi dell'art. 77 D.P.R.: 602/73,
[redacted] sede [redacted]
repertorio 1189/2015 del 27/10/2015
a favore di
[redacted] sede [redacted] C.F. [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al fg. 216, part. 9718 sub 4:

Ipoteca Legale n. 9739/1501 del 28/06/2018 ai sensi dell'art. 77 D.P.R.: 602/73,
[redacted] sede [redacted]
repertorio 390/2018 del 27/06/2018
a favore di
[redacted] sede [redacted] C.F. [redacted]
contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
A, per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al fg. 216, part. 9718 sub 4:

	Trascrizioni	
<p><i>Pignoramento immobiliare n. 11571/8653 del 13/07/2023 Unep C7o il C.F.92018850880 sede Ragusa, rep, n. 1561 del 26/06/2023</i></p> <p><i>A favore di [redacted] [redacted] sede [redacted] ([redacted]) C.F. [redacted]</i></p> <p><i>Contro:</i></p> <p><i>[redacted] nato a [redacted] (RG) il [redacted] C.F. [redacted]</i></p> <p><i>per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al fg. 216, part. 9718 sub 4:</i></p> <p><i>[redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] C.F. [redacted]</i></p> <p><i>per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.</i></p> <p><i>[redacted] nata a [redacted] (RG) il [redacted] C.F. [redacted]</i></p> <p><i>per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2.</i></p> <p><i>[redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] C.F. [redacted]</i></p> <p><i>per il diritto di nuda proprietà, gravante sugli immobili censiti al Fg. 210, part. 152 sub 1 e 2.</i></p>	<p>Descrizione del tipo di Trascrizione,</p>	<p>Descrizione del tipo di Trascrizione,</p>



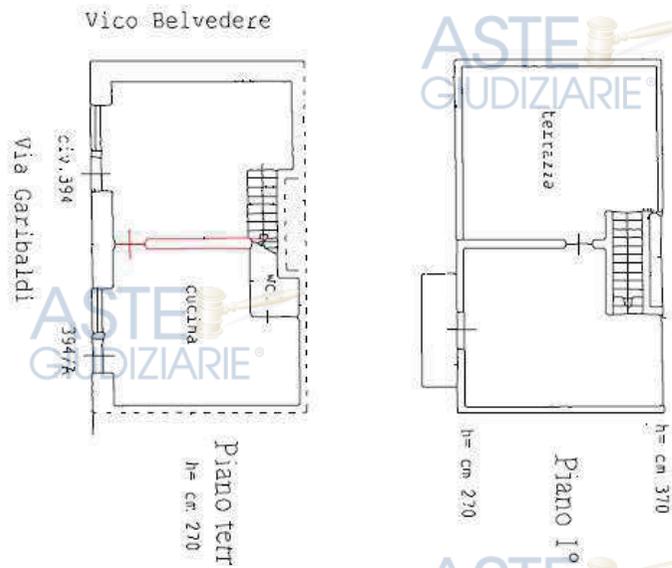
SCHEDA IMMOBILE

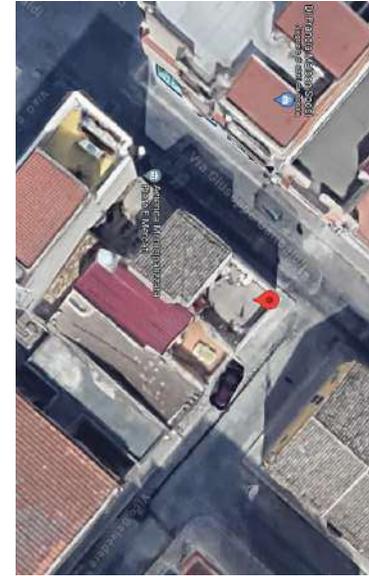
Lotto 002

Descrizione fabbricato commerciale ex (abitazione) sito a Vittoria (RG) in via Garibaldi n. 394 e 394/A ad angolo con la via Belvedere, composta di 2 vani e servizio al piano terra e di un vano e terrazzo al piano primo	
Destinazione Abitazione	
CARATTERISTICHE ACRONIMO	Sup. (m ²) indi ce Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1 64,82 1,0 64,82
Superficie balconi	SUB 0 0,33 0
Superficie terrazzo	SUT 25 0,33 8,25
Superficie pertinenze	SUP 0 0
Superficie commerciale (SUP)	73,07 mq
Valore di Mercato	€. 89000,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 89000,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese 500

Firmato Da: RAGUSA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4578dc98d98f2fbc2f40e52becc0f







Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAGUSA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b4578dc98d98f2fdc2f40e52cbec0f



CONSULENZA TECNICA DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA, NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.Es. 131/2023 PROMOSSA DA

[REDACTED] C/ [REDACTED] E [REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Rosario Ragusa, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, nominato Consulente Tecnico dal G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda con provvedimento del 12/08/2023, dopo aver accettato l'incarico in data 17/08/2023 e prestato il rituale giuramento fu invitato ad eseguire le disposizioni come da mandato come da modello predisposto.

Dopo le necessarie notifiche alle parti, il sottoscritto ha quindi eseguito gli opportuni accertamenti e redatto la presente relazione di consulenza tecnica, che per comodità di consultazione è stata divisa nelle seguenti sezioni:

- CENNI SULLA CONTROVERSIA
- ACCERTAMENTI ESEGUITI
- RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 1
- RELAZIONE DI STIMA LOTTO N. 2
- DETERMINAZIONE DEL MANDATO
- CONCLUSIONI
- ALLEGATI



CENNI SULLA CONTROVERSA

La [REDACTED] procuratrice di [REDACTED] assistita dagli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED], ha promosso la procedura esecutiva immobiliare nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], che interessa le seguenti proprietà:

1. fabbricato, a due piani fuori terra, sito in Vittoria (RG) nella via Como n. 204, della superficie catastale complessiva di mq. 66 (sessantasei) circa ai confini con detta via, con via Senia ed aventi causa [REDACTED], identificato al N.C.E.U. al foglio 210, particella 6240 (ex 152/1) sub. 1, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq 29, RC € 485,47 e particella 6240 (ex 152/2) sub. 2, piano T-1-2, cat. C/2, cl. 2, mq 30, RC € 75,92, con i seguenti intestati Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (usufruttuari) e [REDACTED] (nuda proprietà);
2. fabbricato per civile abitazione sito a Vittoria (RG) in via Garibaldi n. 394 e 394/A ad angolo con la via Belvedere, composta di 2 vani e servizio al piano terra e di un vano e terrazzo al piano primo, ai confini con le due dette vie e [REDACTED], identificato al N.C.E.U. al foglio 216, particella 9718 sub 4 (derivato dalla fusione dei mappali 9718/1 (ex 951/1) e 9718/2 (ex 951/2), giusta variazione n. 17609.1/2009 del 24/07/2009 - via Giuseppe Garibaldi nn. 394 e 394/a, piano T-1, cat. A/4, classe 3, RC € 196,62 di proprietà del sig. [REDACTED]

Lo scrivente, per maggiore semplicità e per brevità di trattazione, omette nella presente ogni considerazione in merito sia all'exkursus dei giudizi in questione, trattandosi, fra l'altro d'aspetti noti sia alle parti medesime sia all'Ill.mo Sig. Giudice, pertanto si limita ad approfondire gli aspetti tecnici attinenti ai quesiti del mandato.

ACCERTAMENTI ESEGUITI

In esecuzione al mandato ricevuto lo scrivente, in accordo con il Custode Giudiziario (CG) Dott.ssa Graziella Arena ha inviato le rispettive comunicazioni per l'accesso agli immobili pignorati in data 07/09/2023, fissando il sopralluogo per il giorno 20/09/2023 alle ore 16:00. Il sottoscritto C.T.U. insieme al CG si recava alla data e all'ora stabilita nei luoghi di causa, riscontrando la presenza del Sig. [REDACTED] (genitore

di [REDACTED]), dopo aver letto il mandato del Giudice, ha iniziato le operazioni come da processo verbale di sopralluogo (v. allegato n° 1).

Alle operazioni peritali è stato presente il Sig. [REDACTED] (genitore di [REDACTED]), che ha aperto gli immobili ai presenti per consentire l'accesso necessario per i dovuti accertamenti tecnici oggetto di mandato per l'esecuzione immobiliare. Nel caso specifico si è potuto accedere liberamente negli immobili non occupati da persone, per poter eseguire dei rilievi metrici e fotografici, e interrogare la proprietà su alcuni dati non rilevabili, al fine di poter avere tutti gli elementi utili per rispondere correttamente al mandato del Giudice e quindi poter valutare gli immobili e poter poi procedere, prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Nelle pagine seguenti si riportano in paragrafi separati le relazioni di stima dei due lotti individuati, ovvero:

- Lotto n. 1

Fabbricato, a due piani fuori terra, sito in Vittoria (RG) nella via Como n. 204, della superficie catastale complessiva di mq. 66 (sessantasei) circa ai confini con detta via, con via Senia ed aventi causa [REDACTED] identificato al N.C.E.U. al foglio 210, particella 6240 (ex 152/1) **sub. 1**, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq 29, RC € 485,47 e particella 6240 (ex 152/2) **sub. 2**, piano T-1-2, cat. C/2, cl. 2, mq 30, RC € 75,92, con i seguenti intestati Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (usufruttuari) e [REDACTED] (nuda proprietà);

- Lotto n. 2

Fabbricato per civile abitazione sito a Vittoria (RG) in via Garibaldi n. 394 e 394/A ad angolo con la via Belvedere, composta di 2 vani e servizio al piano terra e di un vano e terrazzo al piano primo, ai confini con le due dette vie e [REDACTED] identificato al N.C.E.U. al foglio 216, particella 9718 sub 4 (derivato dalla fusione dei mappali 9718/1 (ex 951/1) e 9718/2 (ex 951/2), giusta variazione n. 17609,1/2009 del 24/07/2009 - via Giuseppe Garibaldi nn. 394 e 394/a, piano T-1, cat. A/4, classe 3, RC € 196,62 di proprietà del sig. [REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità dell'immobile de quo, è pervenuto alla determinazione del seguente valore per il lotto n. 1 pari a **74300.00 euro** riferito all'attualità e già depurato della quota del 15% per la mancanza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Tale valore si determina in considerazione della superficie utile, del grado di finitura e delle dotazioni esistenti, nonché degli interventi inevitabilmente necessari per un nuovo uso commerciale, ricadenti nell'ordinaria manutenzione. Al valore determinato si potranno apportare in futuro le correzioni atte a consentire le varie sessioni del procedimento di vendita all'asta giudiziaria.

Per la piena intelligibilità del calcolo estimativo effettuato bisogna preliminarmente, svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza. Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante.

Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

I tipi di valore, cioè gli aspetti economici che il bene può assumere, com'è noto, sono sei, e precisamente:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore di capitalizzazione;
- il più probabile valore complementare.

Ciascuno dei suddetti "valori" consente di risolvere nella maniera più opportuna qualunque quesito estimativo, ed ognuno di essi è strettamente connesso alle finalità per cui la stima stessa viene effettuata.

In altri termini, se un bene, nel medesimo istante può avere più valori di stima a secondo del diverso aspetto economico, di fatto, però, in relazione ad un preciso quesito



estimativo, il valore del bene non può che essere uno, cioè quello logicamente più coerente col quesito posto.

Nella fattispecie, dal momento che il giudizio estimativo richiesto dal G.E. scaturisce da una domanda tendente alla determinazione dell'odierno valore commerciale del bene in esame, non v'è dubbio che, l'aspetto economico più coerente sia rappresentato dal più probabile valore di mercato.

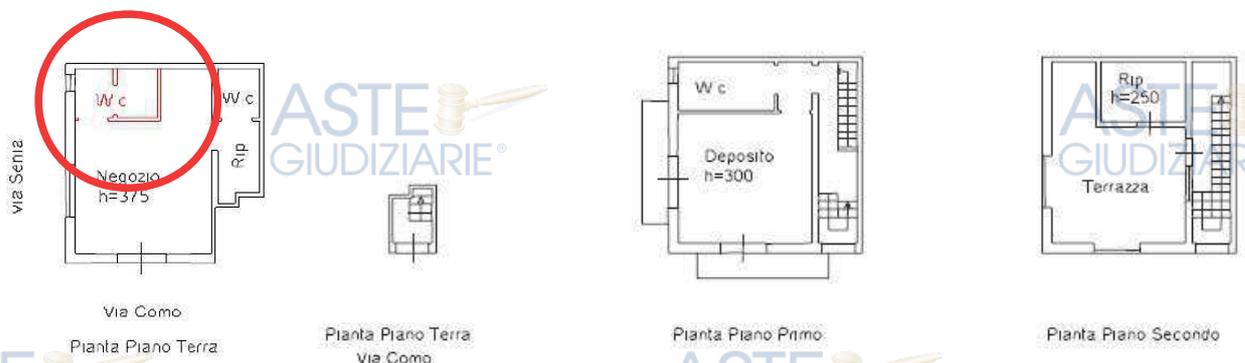
Ciò posto, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con il metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

Per confronto è stata anche utilizzata la stima analitica per capitalizzazione del reddito.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- “beni simili”, aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato (dicembre 2023/gennaio 2024);
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

In occasione del sopralluogo eseguito, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, si tratta di diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile con una SCIA in sanatoria e successiva rettifica della planimetria catastale, si riporta di seguito la planimetria catastale con le incongruenze segnate con colorazione rossa:



Prima di ogni considerazione occorre definire bene il parametro essenziale di misura, ovvero la superficie commerciale. In questa valutazione viene fatto riferimento alla superficie utile dell'unità abitativa/commerciale a cui vengono sommati la superficie occupata dai

tramezzi e dai muri perimetrali (computati al 50% nel caso in cui siano di confine con altra proprietà) per ottenere in tal modo la superficie coperta lorda totale; tale superficie subisce degli incrementi o decrementi in base alla fascia in cui essa si colloca (evidenziata nel testo della presente relazione con la sottolineatura);

Per la stima **dell'immobile** si applicano i seguenti coefficienti:

C1 = per superficie coperta lorda inferiore a 50 mq = 1.20

C2 = per superficie coperta lorda inferiore a 65 mq = 1.10

C3 = per superficie coperta lorda tra 66 e 150 mq = 1.00

C4 = per superficie coperta lorda superiore a 150 mq = 0.90

Alla superficie coperta lorda viene sommata la superficie delle pertinenze esterne e accessori indiretti (cantina, soffitta, box, posto auto) opportunamente corrette con i seguenti coefficienti:

Cb = superficie corretta balcone esterno = superficie reale balcone x 0.33;

Ct1 = superficie corretta terrazza piccola = superficie reale terrazza x 0.33 (per superfici reali della terrazza fino a 25 mq);

Ct2 = superficie corretta terrazza grande = superficie reale terrazza x 0.1 (per superfici reali della terrazza eccedenti i 25 mq);

Cg1 = superficie reale giardino fino all'uguaglianza con la superficie lorda coperta = superficie coperta lorda coperta x 0.1;

Cg2 = superficie reale giardino eccedente la superficie lorda coperta = (superficie reale giardino - superficie coperta lorda coperta) x 0.1;

Cc = superficie corretta cantina o soffitte non comunicanti con l'unità immobiliare = superficie reale cantina o soffitta x 0.25;

Cp1 = superficie corretta garage singolo in zona con difficoltà di parcheggio esterno = superficie reale garage x 1.00;

Cp1 = superficie corretta garage singolo in zona con facilità di parcheggio esterno = superficie reale garage x 0.80.

Ai coefficienti sopra elencati si aggiungono altri parametri inerenti le caratteristiche proprie dell'unità abitativa da stimare e quelli che caratterizzano lo stabile che la contiene.

L'attribuzione dei coefficienti è ovviamente differente se nello stabile esiste o meno l'ascensore, i coefficienti adottati sono i seguenti:

Parametri relativi all'unità abitativa - Piano

<u>Piano</u>	<u>con ascensore</u>	<u>senza ascensore</u>
seminterrato	0.70	0.70

terra	0.90
rialzato	0.92
<u>primo</u>	0.95
secondo	0.98
terzo	1.00
quarto e successivi	1.03
attico	1.20

<u>0.90</u>
0.92
<u>0.95</u>
0.90
0.85
0.80
0.95

Vengono anche introdotti i coefficienti “CM” corrispondenti alle condizioni di manutenzione dell'immobile con i seguenti significati:

“*Discrete*”: non esiste la necessità improcrastinabile di interventi di miglioria quand'anche se ne ritenesse l'opportunità ma esclusivamente per scelte personali; viene associato un coefficiente pari a 1.00.

“*Scadenti*”: quando occorre intervenire parzialmente per risolvere alcuni stati manifestamente inaccettabili; viene associato un coefficiente pari a 0.95.

“*Pessime*”: quando l'unità abitativa impegnerà il potenziale acquirente con opere radicali che riguarderanno la globalità dell'immobile (impianti, murature, rivestimenti, pitturazioni ecc.); viene associato un coefficiente pari a 0.90.

“*Ottime*”: quando l'immobile si trova in perfetto stato di manutenzione e con finiture di buon livello qualitativo; viene associato un coefficiente pari a 1.10.

Si graduerà il decremento dei valori dei coefficienti “CA” denominati di affaccio, a partire dall'unità che presenti tre o quattro lati di affaccio, e che ragionevolmente può essere assimilata in un unico valore per l'unità abitativa che può godere di un solo lato:

<u>affaccio</u>	<u>coefficiente “CA”</u>
Su un solo lato	0.95
<u>Su due lati</u>	<u>0.98</u>
Su tre o più lati	1.00

La terminologia tecnica definisce coefficiente di orientamento quello attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali. Nel mercato immobiliare si ritiene più appropriato suddividere i coefficienti a seconda che la prevalenza di esposizione dell'unità abitativa sia discretamente assoluta, scarsamente assoluta (Nord/Est – Nord/Ovest) o pressoché nulla (Nord). Pertanto i coefficienti “CE”:

<u>Esposizione</u>	<u>Coefficiente “CE”</u>
Non assoluta	0.93
Scarsamente assoluta	0.95

Discretamente assoluta 1.00

La vista costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza di ciò che possiamo osservare dall'interno dell'unità abitativa da stimare; si introdurranno pertanto dei coefficienti denominati "CV":

<u>Vista</u>	<u>Coefficiente "CV"</u>
Prevalentemente ostacolata	0.95
Prevalentemente libera	1.00
Su verde o panoramica	1.10

Altezze consistenti di una unità abitativa oltre a consentire maggiore fruibilità del volume aereo restituiscono un'immagine degli spazi che contribuisce ad elevarne il livello di qualità residenziale. Pertanto vengono introdotti i seguenti coefficienti "CH"

<u>Altezza soffitti</u>	<u>Coefficiente "CH"</u>
Inferiore a 290 cm	0.95
Tra 290 cm e 320 cm	1.00
Superiore a 320 cm	1.10

Parametri relativi allo stabile - Tipologia

Definiremo intensivi quei tipi edilizi comunemente identificati come palazzine e che generalmente si attestano su cinque o sei piani di costruzione. In essi si riscontrano le caratteristiche di media residenzialità. Si darà maggior peso valutativo a quei fabbricati che definiremo di pregio, in quanto si discostano dalla ricorrente uniformità edilizia, sia per una manifesta eleganza architettonica, sia per la ricercatezza dei dettagli costruttivi che ne abbelliscono i prospetti; si riassumono pertanto i seguenti coefficienti "CSt"

<u>Tipologia</u>	<u>Coefficiente "CSt"</u>
Intensivo	0.95
Non intensivo	1.00
Di pregio	1.10

Come per l'unità immobiliare anche per lo stabile la valutazione dello stato conservativo e del livello di manutenzione delle parti comuni offre un ulteriore parametro di giudizio; si definiscono i seguenti coefficienti "CSs":

<u>Stato conservativo</u>	<u>Coefficiente "CSs"</u>
Scadente manutenzione	0.95
Media manutenzione	1.00
Buona manutenzione	1.05

Alcuni complessi immobiliari oltre agli ambienti comuni quali scale, vani tecnici ecc, possono usufruire di ampi spazi esterni adibiti al gioco dei bambini o ulteriori locali per riunioni; in tal caso si hanno delle dotazioni superiori alla media riscontrabile e come tale contribuiscono a rendere più appetibile l'insieme edilizio; si definiscono pertanto i seguenti coefficienti "CSc":

<u>Spazi condominiali</u>	<u>Coefficiente "CSc"</u>
Senza rilevanti spazi comuni	1.00
Con rilevanti spazi comuni	1.02

Per completare il calcolo, qui di seguito vengono riassunti in forma tabellare alcuni dati dei vani dell'immobile:

Superficie coperta utile netta complessiva di 60,00 mq

Superficie muri e tramezzi: 14,20 mq

Superficie coperta lorda: 74,20 mq

Superficie coperta lorda x C3 = 74,20 x 1,00 = 74,20 mq

Superficie pertinenze esterne con correzioni = (Sup. balconi x 0,33) + (Sup. terrazzo x 0,33) = (6,16 mq x 0,33) + (17,1 x 0,33) = 2,03 + 5,64 = 7,67 mq

Scelti i seguenti coefficienti, indicati in precedenza:

Cp (coefficiente di piano) = 0.92

CM (coefficiente di manutenzione) = 0.90

CA (coefficiente di affaccio) = 0.98

CE (coefficiente di esposizione) = 1.00

CV (coefficiente di vista) = 0.95

CH (coefficiente di altezza dei servizi) = 1.00

CSt (coefficiente di tipologia) = 0.95

CSs (coefficiente di stato conservativo) = 1.00

CSc (coefficiente di spazi condominiali) = 1.00

Sulla base dei coefficienti espressi nella superiore tabella è possibile ottenere un coefficiente correttivo complessivo (CCC) dato dal prodotto dei singoli coefficienti.

CCC = Cp x CM x CA x CE x CV x CH x Cst x Ccss x Csc = 0.92x0.90x0.98x1.00x0.95x1.00x0.95x1,00x1,00 = 0,73232

Pertanto la superficie coperta lorda corretta = superficie coperta lorda di calcolo x CCC = 74,20 x 0,73232 = 54,34 mq

Superficie pertinenze esterne corrette: 7,67 mq

Superficie commerciale abitazione = Superficie lorda coperta corretta + Superficie pertinenze esterne corrette = $54,34 + 7,67 = \underline{62,01 \text{ mq}}$

Le metodologie estimative che si intendono applicare per calcolare il più possibile valore dell'immobile sono:

- stima analitica per capitalizzazione del reddito;
- stima sintetica-comparativa.

Si procederà successivamente al calcolo della media dei valori ottenuti con i due metodi ottenendo così il valore stimato finale.

STIMA ANALITICA

Allo scopo sono necessari il reddito da capitalizzare e il saggio da adottare per la capitalizzazione.

Il reddito da capitalizzare deve avere le seguenti caratteristiche; deve essere medio, riferito all'anno, continuativo e riferito all'immobile locato in condizioni ordinarie.

La ricerca del saggio di capitalizzazione riferito agli immobili da stimare deve essere opportunamente adeguato ai particolari comodi o vantaggi indiretti o esternalità.

Il reddito da capitalizzare si ottiene sottraendo al reddito lordo totale medio annuo normalmente detraibile, tutte le spese dirette e indirette, medie annue normalmente a carico del proprietario.

Il tutto si riassume con la seguente espressione generale:

$$Bf = Rpl - (Q + Tr + Amm.ne + Ines + I)$$

dove:

Bf: beneficio fondiario medio annuo;

Rpl: reddito patrimoniale lordo, $Rpl = Ca + Ic = \text{Canone di affitto posticipato} + \text{Interessi sulla cauzione}$;

Q: quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione;

Tr: tributi vari, IMU, TASI, IRPEF, ecc;

Amm.ne: spese relative all'amministrazione degli immobili;

Ines: inesigibilità;

I: interessi passivi sulle spese precedenti per sei mesi al 4%

L'immobile, essendo a destinazione commerciale, potrebbe avere un canone annuo congruo di € 6000,00, che suddiviso in due semestralità anticipate di € 3000,00 cadauna, e con cauzione normale, per questo tipo di immobili pari a sei mensilità e cioè pari a € 3000,00 si ha, assumendo un saggio del 4%,

$$Ca = € 3000,00 \times (1 + 0,04 \times 12/12) + (\€ 3000,00 \times (1 + 0,04 \times 6/12)) = € 3120,00 + € 3060,00 \\ = € 6180,00$$

$$Ic = € 3000,00 \times 0,04 = € 120,00$$

$$Rpl = € 6180,00 + € 120,00 = € 6300,00$$

Spese medie annue a carico del proprietario:

- quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione, 5% sul canone annuo
 $€ 6300,00 \times 0,05 = € 315,00$
- IMU, TASI, IRPEF e tributi vari, si stimano intorno al 12%
 $€ 6300,00 \times 0,12 = € 756,00$
- Amministrazione pari al 2%
 $€ 6300,00 \times 0,02 = € 126,00$
- Inesigibilità pari al 1%
 $€ 6300,00 \times 0,01 = € 63,00$
- Interessi: $((€ 315,00 + € 756,00 + € 126,00 + € 63,00)/2) \times 0,04 = € 25,20$

Totale spese medie annue posticipate a carico del proprietario € 1285,20

$$\text{Reddito annuo normale: } Bf = Rpl - \text{spese} = € 6300,00 - € 1285,20 = € 5014,80$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Dal rapporto tra la sommatoria dei redditi e la sommatoria dei valori di altri immobili simili si è ottenuto un saggio medio di investimento del 5,0 %

Determinazione del valore normale dell'immobile in oggetto:

$$Vn = R/I = € 5014,80 / 0,05 = \underline{\underline{€ 100296,00}}$$

STIMA SINTETICA

Si determina il più probabile valore di mercato degli immobili prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato assumendo come parametro tecnico il valore espresso in euro al metro quadrato di superficie commerciale.

Prima di procedere con la stima dei beni si precisa che per l'applicazione dei metodi estimativi sopra descritti sono stati acquisiti dei valori medi di canone annuo degli immobili della zona nel caso di affitto e da prezzo medio al mq di superficie commerciale nel caso di compravendita recente. Le fonti di acquisizione dei suddetti valori sono state alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni imprenditori che operano commercialmente nel mercato immobiliare della zona. Inoltre sono stati verificati i dati pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, e i dati pubblicati nei siti internet (come per es. Immobiliare.it), riferite al Comune di Vittoria.

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L	1,5	2,2	L
Negozi	NORMALE	740	1200	L	4,2	7	L

Dalle indagini svolte tenendo conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da stimare è emerso che si può attribuire un valore medio unitario di **1200,00 €/mq**, un valore economico ritenuto equo e attuale per immobili simili.

Pertanto si avrà un valore complessivo:

Valore complessivo = Superficie commerciale immobile x 1200,00 €/mq = 62,01 mq x 900,00 €/mq = **€ 74412,00**

Facendo la media dei valori ottenuti con i due procedimenti di stima si avrà:

Valore stimato finale = (Valore di stima sintetica + Valore stima analitica) / 2 = (€ 74412,00 + € 100296,00) / 2 = **€ 87354,00**

Si precisa che il valore stimato finale sopra determinato risulta adeguato allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e non è suscettibile di ulteriori abbattimenti se non per le spese di regolarizzazione (APE compreso), stimate a circa € 4000,00, pertanto:

Valore stimato compreso di adeguamenti = € 87354,00 – € 4000,00 = **€ 83354,00**.

Tale valore va ulteriormente depurato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, pertanto: € 83354,00 x 0,85 = 74250,90 €, in cifra tonda **74300,00 €**.

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità dell'immobile de quo, è pervenuto alla determinazione del seguente valore per il lotto n. 2 pari a **89000.00 euro** riferito all'attualità e già depurato della quota del 15% per la mancanza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Tale valore si determina in considerazione della superficie utile, del grado di finitura e delle dotazioni esistenti, nonché degli interventi inevitabilmente necessari per un nuovo uso abitativo, ricadenti nell'ordinaria manutenzione. Al valore determinato si potranno apportare in futuro le correzioni atte a consentire le varie sessioni del procedimento di vendita all'asta giudiziaria.

Per la piena intelligibilità del calcolo estimativo effettuato bisogna preliminarmente, svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza. Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante.

Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

I tipi di valore, cioè gli aspetti economici che il bene può assumere, com'è noto, sono sei, e precisamente:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore di capitalizzazione;
- il più probabile valore complementare.

Ciascuno dei suddetti "valori" consente di risolvere nella maniera più opportuna qualunque quesito estimativo, ed ognuno di essi è strettamente connesso alle finalità per cui la stima stessa viene effettuata.

In altri termini, se un bene, nel medesimo istante può avere più valori di stima a secondo del diverso aspetto economico, di fatto, però, in relazione ad un preciso quesito



estimativo, il valore del bene non può che essere uno, cioè quello logicamente più coerente col quesito posto.

Nella fattispecie, dal momento che il giudizio estimativo richiesto dal G.E. scaturisce da una domanda tendente alla determinazione dell'odierno valore commerciale del bene in esame, non v'è dubbio che, l'aspetto economico più coerente sia rappresentato dal più probabile valore di mercato.

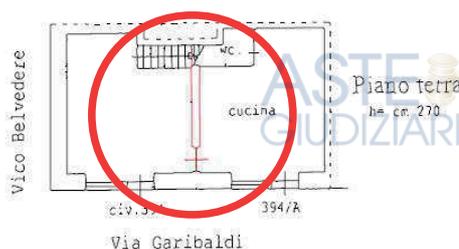
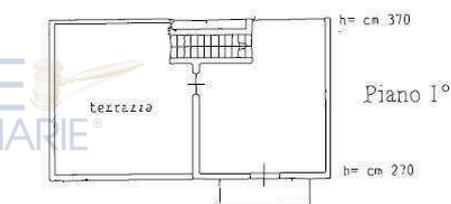
Ciò posto, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con il metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

Per confronto è stata anche utilizzata la stima analitica per capitalizzazione del reddito.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- “beni simili”, aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato (dicembre 2023/gennaio 2024);
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

In occasione del sopralluogo eseguito, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, si tratta di diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile con una SCIA in sanatoria e successiva rettifica della planimetria catastale, si riporta di seguito la planimetria catastale con le incongruenze segnate con colorazione rossa:



Prima di ogni considerazione occorre definire bene il parametro essenziale di misura, ovvero la superficie commerciale. In questa valutazione viene fatto riferimento alla superficie utile dell'unità abitativa/commerciale a cui vengono sommati la superficie occupata dai tramezzi e dai muri perimetrali (computati al 50% nel caso in cui siano di confine con altra proprietà) per ottenere in tal modo la superficie coperta lorda totale; tale superficie subisce degli incrementi o decrementi in base alla fascia in cui essa si colloca (evidenziata nel testo della presente relazione con la sottolineatura);

Per la stima dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

C1 = per superficie coperta lorda inferiore a 50 mq = 1.20

C2 = per superficie coperta lorda inferiore a 65 mq = 1.10

C3 = per superficie coperta lorda tra 66 e 150 mq = 1.00

C4 = per superficie coperta lorda superiore a 150 mq = 0.90

Alla superficie coperta lorda viene sommata la superficie delle pertinenze esterne e accessori indiretti (cantina, soffitta, box, posto auto) opportunamente corrette con i seguenti coefficienti:

Cb = superficie corretta balcone esterno = superficie reale balcone x 0.33;

Ct1 = superficie corretta terrazza piccola = superficie reale terrazza x 0.33 (per superfici reali della terrazza fino a 25 mq);

Ct2 = superficie corretta terrazza grande = superficie reale terrazza x 0.1 (per superfici reali della terrazza eccedenti i 25 mq);

Cg1 = superficie reale giardino fino all'uguaglianza con la superficie lorda coperta = superficie coperta lorda coperta x 0.1;

Cg2 = superficie reale giardino eccedente la superficie lorda coperta = (superficie reale giardino - superficie coperta lorda coperta) x 0.1;

Cc = superficie corretta cantina o soffitte non comunicanti con l'unità immobiliare = superficie reale cantina o soffitta x 0.25;

Cp1 = superficie corretta garage singolo in zona con difficoltà di parcheggio esterno = superficie reale garage x 1.00;

Cp1 = superficie corretta garage singolo in zona con facilità di parcheggio esterno = superficie reale garage x 0.80.

Ai coefficienti sopra elencati si aggiungono altri parametri inerenti le caratteristiche proprie dell'unità abitativa da stimare e quelli che caratterizzano lo stabile che la contiene.

L'attribuzione dei coefficienti è ovviamente differente se nello stabile esiste o meno l'ascensore, i coefficienti adottati sono i seguenti:

<u>Piano</u>	<u>con ascensore</u>	<u>senza ascensore</u>
seminterrato	0.70	0.70
<u>terra</u>	0.90	<u>0.90</u>
rialzato	0.92	0.92
<u>primo</u>	<u>0.95</u>	<u>0.95</u>
secondo	0.98	0.90
terzo	1.00	0.85
quarto e successivi	1.03	0.80
attico	1.20	0.95

Vengono anche introdotti i coefficienti “CM” corrispondenti alle condizioni di manutenzione dell'immobile con i seguenti significati:

“*Discrete*”: non esiste la necessità improcrastinabile di interventi di miglioria quand'anche se ne ritenesse l'opportunità ma esclusivamente per scelte personali; viene associato un coefficiente pari a 1.00.

“*Scadenti*”: quando occorre intervenire parzialmente per risolvere alcuni stati manifestamente inaccettabili; viene associato un coefficiente pari a 0.95.

“*Pessime*”: quando l'unità abitativa impegnerà il potenziale acquirente con opere radicali che riguarderanno la globalità dell'immobile (impianti, murature, rivestimenti, pitturazioni ecc.); viene associato un coefficiente pari a 0.90.

“*Ottime*”: quando l'immobile si trova in perfetto stato di manutenzione e con finiture di buon livello qualitativo; viene associato un coefficiente pari a 1.10.

Si graduerà il decremento dei valori dei coefficienti “CA” denominati di affaccio, a partire dall'unità che presenti tre o quattro lati di affaccio, e che ragionevolmente può essere assimilata in un unico valore per l'unità abitativa che può godere di un solo lato:

<u>affaccio</u>	<u>coefficiente “CA”</u>
Su un solo lato	0.95
<u>Su due lati</u>	<u>0.98</u>
Su tre o più lati	1.00

La terminologia tecnica definisce coefficiente di orientamento quello attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali. Nel mercato immobiliare si ritiene più appropriato suddividere i coefficienti a seconda che la prevalenza di esposizione dell'unità abitativa sia discretamente assoluta, scarsamente assoluta (Nord/Est – Nord/Ovest) o pressoché nulla (Nord). Pertanto i coefficienti “CE”:

<u>Esposizione</u>	<u>Coefficiente "CE"</u>
Non assoluta	0.93
Scarsamente assoluta	0.95
Discretamente assoluta	1.00

La vista costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza di ciò che possiamo osservare dall'interno dell'unità abitativa da stimare; si introdurranno pertanto dei coefficienti denominati "CV":

<u>Vista</u>	<u>Coefficiente "CV"</u>
Prevalentemente ostacolata	0.95
Prevalentemente libera	1.00
Su verde o panoramica	1.10

Altezze consistenti di una unità abitativa oltre a consentire maggiore fruibilità del volume aereo restituiscono un'immagine degli spazi che contribuisce ad elevarne il livello di qualità residenziale. Pertanto vengono introdotti i seguenti coefficienti "CH"

<u>Altezza soffitti</u>	<u>Coefficiente "CH"</u>
Inferiore a 290 cm	0.95
Tra 290 cm e 320 cm	1.00
Superiore a 320 cm	1.10

Parametri relativi allo stabile - Tipologia

Definiremo intensivi quei tipi edilizi comunemente identificati come palazzine e che generalmente si attestano su cinque o sei piani di costruzione. In essi si riscontrano le caratteristiche di media residenzialità. Si darà maggior peso valutativo a quei fabbricati che definiremo di pregio, in quanto si discostano dalla ricorrente uniformità edilizia, sia per una manifesta eleganza architettonica, sia per la ricercatezza dei dettagli costruttivi che ne abbelliscono i prospetti; si riassumono pertanto i seguenti coefficienti "CSt"

<u>Tipologia</u>	<u>Coefficiente "CSt"</u>
Intensivo	0.95
Non intensivo	1.00
Di pregio	1.10

Come per l'unità immobiliare anche per lo stabile la valutazione dello stato conservativo e del livello di manutenzione delle parti comuni offre un ulteriore parametro di giudizio; si definiscono i seguenti coefficienti "CSs":

<u>Stato conservativo</u>	<u>Coefficiente "CSs"</u>
Scadente manutenzione	0.95

<u>Media manutenzione</u>	1.00
Buona manutenzione	1.05

Alcuni complessi immobiliari oltre agli ambienti comuni quali scale, vani tecnici ecc, possono usufruire di ampi spazi esterni adibiti al gioco dei bambini o ulteriori locali per riunioni; in tal caso si hanno delle dotazioni superiori alla media riscontrabile e come tale contribuiscono a rendere più appetibile l'insieme edilizio; si definiscono pertanto i seguenti coefficienti "CSc":

<u>Spazi condominiali</u>	<u>Coefficiente "CSc"</u>
Senza rilevanti spazi comuni	1.00
Con rilevanti spazi comuni	1.02

Per completare il calcolo, qui di seguito vengono riassunti in forma tabellare alcuni dati dei vani dell'immobile:

Superficie coperta utile netta complessiva di 75,00 mq

Superficie muri e tramezzi: 13,27 mq

Superficie coperta lorda: 88,27 mq

Superficie coperta lorda x C3 = 88,27 x 1,00 = 88,27 mq

Superficie pertinenze esterne con correzioni = (Sup. terrazzo x 0,33) = (25 mq x 0,33) = 8,25 mq

Scelti i seguenti coefficienti, indicati in precedenza:

Cp (coefficiente di piano) = 0.92

CM (coefficiente di manutenzione) = 0.95

CA (coefficiente di affaccio) = 0.98

CE (coefficiente di esposizione) = 1.00

CV (coefficiente di vista) = 0.95

CH (coefficiente di altezza dei servizi) = 0.95

CSt (coefficiente di tipologia) = 0.95

CSS (coefficiente di stato conservativo) = 1.00

CSc (coefficiente di spazi condominiali) = 1.00

Sulla base dei coefficienti espressi nella superiore tabella è possibile ottenere un coefficiente correttivo complessivo (CCC) dato dal prodotto dei singoli coefficienti.

$CCC = C_p \times C_M \times C_A \times C_E \times C_V \times C_H \times C_{St} \times C_{SS} \times C_{Sc} = 0.92 \times 0.95 \times 0.98 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.00 = \underline{0.73436}$

Pertanto la superficie coperta lorda corretta = superficie coperta lorda di calcolo x CCC = $88,27 \times 0,73436 = 64,82 \text{ mq}$

Superficie pertinenze esterne corrette: 8,25 mq

Superficie commerciale abitazione = Superficie lorda coperta corretta + Superficie pertinenze esterne corrette = 64,82 + 8,25 = 73,07 mq

Le metodologie estimative che si intendono applicare per calcolare il più possibile valore dell'immobile sono:

- stima analitica per capitalizzazione del reddito;
- stima sintetica-comparativa.

Si procederà successivamente al calcolo della media dei valori ottenuti con i due metodi ottenendo così il valore stimato finale.

STIMA ANALITICA

Allo scopo sono necessari il reddito da capitalizzare e il saggio da adottare per la capitalizzazione.

Il reddito da capitalizzare deve avere le seguenti caratteristiche; deve essere medio, riferito all'anno, continuativo e riferito all'immobile locato in condizioni ordinarie.

La ricerca del saggio di capitalizzazione riferito agli immobili da stimare deve essere opportunamente adeguato ai particolari comodi o vantaggi indiretti o esternalità.

Il reddito da capitalizzare si ottiene sottraendo al reddito lordo totale medio annuo normalmente detraibile, tutte le spese dirette e indirette, medie annue normalmente a carico del proprietario.

Il tutto si riassume con la seguente espressione generale:

$$Bf = Rpl - (Q + Tr + Amm.ne + Ines + I)$$

dove:

Bf: beneficio fondiario medio annuo;

Rpl: reddito patrimoniale lordo, $Rpl = Ca + Ic =$ Canone di affitto posticipato + Interessi sulla cauzione;

Q: quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione;

Tr: tributi vari, IMU, TASI, IRPEF, ecc.;

Amm.ne: spese relative all'amministrazione degli immobili;

Ines: inesigibilità;

I: interessi passivi sulle spese precedenti per sei mesi al 4%

L'immobile, essendo a destinazione commerciale, potrebbe avere un canone annuo congruo di € 6000,00, che suddiviso in due semestralità anticipate di € 3000,00 cadauna, e

con cauzione normale, per questo tipo di immobili pari a sei mensilità e cioè pari a € 3000,00 si ha, assumendo un saggio del 4%,

$$Ca = € 3000,00 \times (1 + 0,04 \times 12/12) + (€ 3000,00 \times (1+0,04 \times 6/12)) = € 3120,00 + € 3060,00 = € 6180,00$$

$$Ic = € 3000,00 \times 0,04 = € 120,00$$

$$Rpl = € 6180,00 + € 120,00 = € 6300,00$$

Spese medie annue a carico del proprietario:

- quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione, 5% sul canone annuo
 $€ 6300,00 \times 0,05 = € 315,00$
- IMU, TASI, IRPEF e tributi vari, si stimano intorno al 12%
 $€ 6300,00 \times 0,12 = € 756,00$
- Amministrazione pari al 2%
 $€ 6300,00 \times 0,02 = € 126,00$
- Inesigibilità pari al 1%
 $€ 6300,00 \times 0,01 = € 63,00$
- Interessi: $((€ 315,00 + € 756,00 + € 126,00 + € 63,00)/2) \times 0,04 = € 25,20$

Totale spese medie annue posticipate a carico del proprietario € 1285,20

$$\text{Reddito annuo normale: } Bf = Rpl - \text{spese} = € 6300,00 - € 1285,20 = € 5014,80$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Dal rapporto tra la sommatoria dei redditi e la sommatoria dei valori di altri immobili simili si è ottenuto un saggio medio di investimento del 5,0 %

Determinazione del valore normale dell'immobile in oggetto:

$$V_n = R/I = € 5014,80 / 0,05 = \underline{€ 100296,00}$$

STIMA SINTETICA

Si determina il più probabile valore di mercato degli immobiliprendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato assumendo come parametro tecnico il valore espresso in euro al metro quadrato di superficie commerciale.

Prima di procedere con la stima dei beni si precisa che per l'applicazione dei metodi estimativi sopra descritti sono stati acquisiti dei valori medi di canone annuo degli immobili della zona nel caso di affitto e da prezzo medio al mq di superficie commerciale nel caso di compravendita recente. Le fonti di acquisizione dei suddetti valori sono state alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni imprenditori che operano commercialmente nel mercato immobiliare della zona. Inoltre sono stati verificati i dati pubblicati nella "Banca dati delle

quotazioni immobiliari” dell’Agenzia del Territorio di Ragusa, e i dati pubblicati nei siti internet (come per es. Immobiliare.it), riferite al Comune di Vittoria.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

Fascia/zona: Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	1050	L	2,7	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	960	L	2,5	3,7	L
Autorimesse	NORMALE	270	390	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	280	410	L	1,3	1,9	L

Dalle indagini svolte tenendo conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’unità immobiliare da stimare è emerso che si può attribuire un valore medio unitario di **1600,00 €/mq** (con valenza commerciale), un valore economico ritenuto equo e attuale per immobili simili, molto vicino ai valori massimi poiché l’immobile ha delle potenzialità ad essere destinato a locale commerciale in una zona ben servita, solo dopo aver depositato progetto per pratica amministrativa di cambio di destinazione d’uso da residenziale a commerciale.

Pertanto si avrà un valore complessivo:

$$\text{Valore complessivo} = \text{Superficie commerciale immobile} \times 1600,00 \text{ €/mq} = 73,07 \text{ mq} \times 1600,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 116912,00}}}$$

Facendo la media dei valori ottenuti con i due procedimenti di stima si avrà:

$$\text{Valore stimato finale} = (\text{Valore di stima sintetica} + \text{Valore stima analitica}) / 2 = (\text{€ 116912,00} + \text{€ 100296,00}) / 2 = \underline{\underline{\text{€ 108604,00}}}$$

Si precisa che il valore stimato finale sopra determinato risulta adeguato allo stato d’uso e di manutenzione dell’immobile e non è suscettibile di ulteriori abbattimenti se non per le spese di regolarizzazione (APE compreso), stimate a circa € 4000,00, pertanto:

$$\text{Valore stimato compreso di adeguamenti} = \text{€ 108604,00} - \text{€ 4000,00} = \underline{\underline{\text{€ 104604,00}}}$$

Tale valore va ulteriormente depurato del 15% per l’assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all’esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, pertanto: € 104604,00 x 0,85 = € 88913,40, in cifra tonda **€ 89000,00**.

DETERMINAZIONE DEL MANDATO

Con riferimento al mandato ricevuto, si risponderà, nell'ordine, ai quesiti di cui all'elenco in premessa.

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);

Risp. A)

Il sottoscritto CTU nominato il 12/08/2023 e con accettazione dell'incarico e giuramento in data 17/08/2023, ha concordato con il CG che ha inviato in data 07/09/2023 le rispettive raccomandate ai soggetti esecutati, fissando il sopralluogo di inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/09/2023 alle ore 16:00, entro il termine fissato dei 30 giorni.

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:

B/a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;

Risp. B/a)

L'atto di pignoramento riporta il codice fiscale dei soggetti, corrispondenti a quelli indicati nelle visure catastali ciascuno con la propria quota e diritto, gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare coincidono con quelli indicati nella nota di iscrizione a ruolo (come da relazione di visura ipocatastale ex art. 567 C.P.C. rilasciata dal Notaio Niccolò Tiecco presente agli atti). Per il lotto n. 1 (immobile via Como n. 204) l'atto di pignoramento non completa l'intera quota, infatti manca ½ di quota usufrutto intestata a [REDACTED]

B/b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

Risp. B/b)



In occasione del sopralluogo del 20/09/2023 è stato accertato che:

- gli immobili costituenti il lotto n. 1, sono ubicati in Vittoria (RG) nella via Como n. 204, della superficie catastale complessiva di mq. 66 (sessantasei) circa ai confini con detta via, con via Senia ed aventi causa [REDACTED] rispettivamente identificati: al N.C.E.U. al foglio 210, particella 6240 (ex 152/1) sub. 1, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq 29, RC € 485,47 e particella 6240 (ex 152/2) sub. 2, piano T-1-2, cat. C/2, cl. 2, mq 30, RC € 75,92), corrispondente ai beni oggetto di esecuzione immobiliare;
- l'immobile costituente il lotto n. 2, fabbricato commerciale (ex abitazione) sito a Vittoria (RG) in via Garibaldi n. 394 e 394/A ad angolo con la via Belvedere, composta di 2 vani e servizio al piano terra e di un vano e terrazzo al piano primo, ai confini con le due dette vie e [REDACTED] identificato al N.C.E.U. al foglio 216, particella 9718 sub 4 (derivato dalla fusione dei mappali nn. 9718/1 (ex 951/1) e 9718/2 (ex 951/2), giusta variazione n. 17609.1/2009 del 24/07/2009 - via Giuseppe Garibaldi nn. 394 e 394/a, piano T-1, cat. A/4, classe 3, RC € 196,62, corrispondente ai beni oggetto di esecuzione immobiliare. Catastale non aggiornato con A.E. 53/2014.

B/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;

Risp. B/c)

I riferimenti di foglio e particella catastale corrispondono ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, tuttavia per entrambi i lotti sarà necessario presentare un atto di aggiornamento della planimetria catastale per regolarizzare le difformità evidenziate in relazione.

B/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;

Risp. B/d)

Per tutti gli immobili oggetto di questa esecuzione immobiliare non sono presenti note di trascrizioni, titoli di trasferimento o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

B/e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando 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 ½ 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;

Risp. B/e)

I beni costituenti il lotto n. 1, oggetto di pignoramento, sono così intestati: Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (usufruttuari) e [REDACTED] (nuda proprietà) e dalla nota di iscrizione a ruolo dell'esecuzione immobiliare **non** risultano pignorati gli immobili nella sua interezza (quota 1.0), **infatti manca ½ di quota usufrutto intestata a [REDACTED]**

Il bene costituente il lotto n. 2, oggetto di pignoramento, è di proprietà del Sig. [REDACTED] e dalla nota di iscrizione a ruolo dell'esecuzione immobiliare risulta pignorato l'immobile nella sua interezza (quota 1.0).

B/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 titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

Risp. B/f)

Come si evince dalla certificazione notarile è presente la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente.

Per il lotto n. 2 non figura trascritta l'accettazione dell'eredità.

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

la regolarità edilizia e urbanistica;

Risp. C)

Da un controllo della documentazione eseguito in data 26/01/2024 con formale richiesta di accesso agli atti presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Vittoria (v. allegato n. 5), sono stati estratti:

lotto n. 1: Nulla Osta edilizi del 29/05/1959 e del 14/03/1961, segue concessione edilizia in sanatoria n. 406 del 02/09/2003 (regolarizzazione locale tecnico e torino scala eseguiti su terrazzo)

lotto n. 2: Autorizzazione edilizia n. 53/2014 del 25/02/2014 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale.

C/a) la dichiarazione di agibilità dello stabile;

Risp. C/a)

A completamento del procedimento di regolarizzazione delle difformità rilevate, si dovrà richiedere un nuovo certificato di agibilità di entrambi i lotti.

C/b) i costi delle eventuali sanatorie;

Risp. C/b)

Per entrambi i lotti sono state calcolate le spese di SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, ovvero diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto sono state aggiunte le spese tecniche, di oblazioni e oneri per la sanatoria, successivo aggiornamento della planimetria catastale, l'ammontare di queste spese è stato stimato in circa € 3600,00 (da detrarre al valore di stima).

C/c) eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

Risp. C/c)

Per entrambi i lotti non sono presenti obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.

C/d) eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Risp. C/d)

Per entrambi i lotti non sono presenti cessioni di cubature e 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.

Risp. D)

Per entrambi i lotti la Zona è non vincolata.

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

E/a) per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

Risp. E/a)

- gli immobili costituenti il lotto n. 1, sono ubicati in Vittoria (RG) nella via Como n. 204, della superficie catastale complessiva di mq. 66 (sessantasei) circa ai confini con detta via, con via Senia ed aventi causa [REDACTED], rispettivamente identificati: al N.C.E.U. al foglio 210, particella 6240 (ex 152/1) sub. 1, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq 29, RC € 485,47 e particella 6240 (ex 152/2) sub. 2, piano T-1-2, cat. C/2, cl. 2, mq 30, RC € 75,92);
- l'immobile costituente il lotto n. 2 fabbricato commerciale (ex abitazione) sito a Vittoria (RG) in via Garibaldi n. 394 e 394/A ad angolo con la via Belvedere, composta di 2 vani e servizio al piano terra e di un vano e terrazzo al piano primo, ai confini con le due dette vie e [REDACTED], identificato al N.C.E.U. al foglio 216, particella 9718 sub 4 (derivato dalla fusione dei mappali nn. 9718/1 (ex 951/1) e 9718/2 (ex 951/2), giusta variazione n. 17609.1/2009 del 24/07/2009 - via Giuseppe Garibaldi nn. 394 e 394/a, piano T-1, cat. A/4, classe 3, RC € 196,62; catastale non aggiornato con A.E. 53/2014.

E/b) per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

Risp. E/b)

Sono stati misurati gli ambienti con misuratore elettronico a laser marca Leica modello Disto classic, con arrotondamento al cm, inoltre sono stati eseguiti degli scatti fotografici ad alta risoluzione su supporto digitale (v.di allegati nn. 3 e 4), avendo cura di non riprendere dati sensibili a garanzia della privacy e nel caso censurando in post produzione delle stampe tutti gli elementi riconducibili alla proprietà.

E/c) per accertare lo stato di conservazione;

Risp. E/c)

- Lo stato di conservazione degli immobili costituenti il lotto n. 1, alla data del sopralluogo, è risultato pessimo e sono presenti evidenti stati di deterioramento delle parti strutturali e non strutturali (v.di allegati nn. 3 e 4). Sono presenti evidenti tracce di umidità per infiltrazione o per risalita capillare. Lo stile architettonico è tipico dei fabbricati circostanti.



- Lo stato di conservazione dell'immobile (lotto n. 2), alla data del sopralluogo, è scadente e sono presenti evidenti stati di deterioramento delle parti strutturali e non strutturali (v.di allegati nn. 3 e 4). Sono presenti evidenti tracce di umidità per infiltrazione o per risalita capillare. Lo stile architettonico è tipico dei fabbricati circostanti.

E/d) per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

Risp. E/d)

Entrambi i lotti sono caratterizzati da difformità dello stato attuale rispetto alle rispettive planimetrie catastali, occorre presentare progetto per SCIA in sanatoria con la reale distribuzione degli spazi interni e la reale destinazione d'uso. Occorre poi aggiornare la planimetria catastale.

E/e) per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

Risp. E/e)

Alla data del sopralluogo gli immobili (lotto n. 1 e 2) risultavano non occupati e non utilizzati.

E/f) per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

Risp. E/f)

In data 20/09/2023 nel corso del primo sopralluogo, con l'assistenza del custode giudiziario Dott.ssa Arena G. sono state fornite tutte le necessarie informazioni sul processo esecutivo, inoltre è stato letto per intero il mandato del Giudice.



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

F/a) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Risp. F/a)

per entrambi i lotti non è presente un condominio di diritto, i proprietari/usufruttuari con legami di parentela, gestiscono in autonomia le parti comuni.

F/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.);

Risp. F/b)

Per entrambi i lotti non sono presenti spese comuni da considerare nella stima.

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

Risp. G)

Per entrambi i lotti non sono presenti eventuali registrazioni del titolo di terzi.

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

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

Risp. H/a)

Per entrambi i lotti non sono presenti cause relative a domande trascritte.

H/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);

Risp. H/b)

Per entrambi i lotti non sono presenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

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:

Risp. I)

Nel paragrafo “relazione di stima” viene riportata integralmente la procedura di stima. Il compendio oggetto di esproprio viene diviso in due lotti, per ogni lotto viene riportato in un paragrafo separato la rispettiva relazione di stima.

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

Risp. I/a)

- Il lotto n. 1 oggetto del mandato risulta ubicato nella via Como n. 204, ai confini con detta via, con via Senia ed aventi causa [REDACTED], in un'area prevalentemente edificata, non distante dai servizi primari quali negozi di generi alimentari, scuola, farmacia, chiesa e uffici. Non è presente ascensore o rampa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- Il lotto n. 2 oggetto del mandato risulta ubicato a Vittoria (RG) in via Garibaldi n. 394 e 394/A ad angolo con la via Belvedere, ai confini con le due dette vie e [REDACTED], in un'area prevalentemente edificata, non distante dai servizi primari quali negozi di generi alimentari, scuola, farmacia, chiesa e uffici. Non è presente ascensore o rampa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

I/a/1) indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);

Risp. I/a/1)

- gli immobili costituenti il lotto n. 1, sono intestati ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (usufruttuari) e [REDACTED] (nuda proprietà) e la data di nascita dell'usufrutto è il 08/09/2003 (trascritto in data 24/09/2003).
- l'immobile costituente il lotto n. 2, è intestato al sig. [REDACTED]

I/a/2) “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.

Risp. I/a/2)

- gli immobili costituenti il lotto n. 1, sono ubicati in Vittoria (RG) nella via Como n. 204, della superficie catastale complessiva di mq. 66 (sessantasei) circa ai confini con detta via, con via Senia ed aventi causa [REDACTED] rispettivamente identificati: al N.C.E.U. al foglio 210, particella 6240 (ex 152/1) sub. 1, piano T, cat. C/1, cl. 5, mq 29, RC € 485,47 e particella 6240 (ex 152/2) sub. 2, piano T-1-2, cat. C/2, cl. 2, mq 30, RC € 75,92);

- l'immobile costituente il lotto n. 2 fabbricato commerciale (ex abitazione) sito a Vittoria (RG) in via Garibaldi n. 394 e 394/A ad angolo con la via Belvedere, composta di 2 vani e servizio al piano terra e di un vano e terrazzo al piano primo, ai confini con le due dette vie e [REDACTED] identificato al N.C.E.U. al foglio 216, particella 9718 sub 4 (derivato dalla fusione dei mappali nn. 9718/1 (ex 951/1) e 9718/2 (ex 951/2), giusta variazione n. 17609.1/2009 del 24/07/2009 - via Giuseppe Garibaldi nn. 394 e 394/a, piano T-1, cat. A/4, classe 3, RC € 196,62; catastale non aggiornato con A.E. 53/2014.

I/b) sommaria descrizione del bene

I/b/1) 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;

Risp. I/b/1)

lotto n. 1

Il lotto è costituito da due immobili aventi sub diversi ma collegati tra di loro, uno costituente un locale commerciale (C/1) posto al piano terra, ad angolo nelle due centrali vie Como e Senia, è presente un piccolo bagno e una scala che conduce al piano primo all'altro sub adibito a deposito (C/2) e al piano secondo con annesso ripostiglio e terrazzo a livello. Lo stato di manutenzione è pessimo, occorre una decisa manutenzione straordinaria. Non è presente ascensore, ma accessibile al pubblico al piano terra con un minimo di rampa da marciapiede (costo abbattimento circa 1000 €);

lotto n. 2

L'immobile è costituito da unico sub, in due piani fuori terra, ad angolo fra due vie (Garibaldi e Belvedere). Il piano terra è composto da 2 vani con ampie finestre, è presente una scala che porta al piano primo costituito da un vano più servizi e il terrazzo a livello. Non è presente ascensore, ma accessibile al pubblico al piano terra con un minimo di rampa da marciapiede (costo abbattimento circa 1000 €);



I/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:

I/c/1) 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”;

Risp. I/c/1)

lotto n. 1 - libero

lotto n. 2 - libero

I/c/2) 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;

Risp. I/c/2)

lotto n. 1 - libero

lotto n. 2 - libero

Quesito non applicato in quanto non sono occupati.

I/cbis)

indicare se nell’immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell’amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell’immobile al netto dei costi di smaltimento². In entrambe le ipotesi, l’aggiudicatario non potrà dolersi dell’omesso

smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

Risp. I/cbis)

Entrambi i lotti presentano alcuni arredi interni di scarsa fattura, alcuni in pessime condizioni da portare in discarica con costi compensati nell'abbattimento del 15% del valore di mercato.

I/cbis2) allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Risp. I/cbis2)

lotto n. 1 e lotto n. 2 si allegano al n. 5 (accesso agli atti)

I/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);

Risp. I/d)

Per entrambi i lotti non esistono altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se *ante* o *post* legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

Risp. d bis)

Il lotto n. 1 non appartiene a edilizia agevolata.

Il lotto n. 2 non appartiene a edilizia agevolata.

I/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.

Risp. I/e)

Per entrambi i lotti non esistono altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

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

Risp. I/f)

Per entrambi i lotti a conclusione della sanatoria delle difformità riscontrate indicate in perizia dovrà essere presentata al Catasto l'aggiornamento planimetrico.

I/f/1) verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;

Risp. I/f/1)

lotto n. 1 non conforme (diversa distribuzione degli spazi interni).

lotto n. 2 non conforme (diversa distr. degli spazi interni e diversa categoria catastale).

I/f/2) esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;

Risp. I/f/2)

Per entrambi i lotti non è presente il certificato di agibilità, dopo la sanatoria occorre richiedere nuova agibilità.

I/f/3) potenzialità edificatorie del bene;

Risp. I/f/3)

Per entrambi i lotti le cubature assentibili sono state interamente utilizzate, l'immobile non sarà più suscettibile ad altri ampliamenti.

I/f/4) 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);

Risp. I/f/4)

Per entrambi i lotti sono state stimate le spese di sanatoria per sanare le difformità riscontrate per una spesa complessiva (compresi oneri tecnici) di circa € 3600,00 (da sottrarre al valore di stima).

I/g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

Risp. I/g)

Lotto n. 1 € 400,00 redazione e trasmissione APE e libretto impianto.

Lotto n. 2 € 400,00 redazione e trasmissione APE e libretto impianto.

I/h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Risp. I/h

Si rimanda, per la descrizione completa, al paragrafo "Relazione di stima" divisa per i due lotti.

I/h/1) 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.)

Risp. I/h/1

Si rimanda, per la descrizione completa, al paragrafo "Relazione di stima" divisa per i due lotti.

I/h/2) verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

Risp. I/h/2

Per entrambi i lotti gli impianti sono conformi alla legge 46/90 e ss.mm.ii, il loro stato di manutenzione al momento della stima si presentava pessimo e da rivedere. Occorrerà

predisporre un nuovo certificato di conformità (spese messe in conteggio nell'ammontare di 4000,00 euro).

I/h/3) 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;

Risp. I/h/3

lotto n. 1

Il sottoscritto C.T.U. è pervenuto alla determinazione del seguente valore degli immobili costituenti il lotto, pari a circa € 83354,00 (detratte le spese di sanatoria), riferito all'attualità. Per l'approfondimento sulla metodologia e criterio di stima si rimanda al paragrafo "Relazione di stima".

lotto n. 2

Il sottoscritto C.T.U. è pervenuto alla determinazione del seguente valore dell'immobile pari a circa € 104604,00 (detratte le spese di sanatoria), riferito all'attualità. Per l'approfondimento sulla metodologia e criterio di stima si rimanda al paragrafo "Relazione di stima".

I/h/4) 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;

Risp. I/h/4

lotto n. 1

Il valore venale dell'immobile (indicato al punto I/h/3 precedente) oggetto di stima è stato ulteriormente depurato da una percentuale del 15%, ottenendo un valore arrotondato di 74300,00 euro, detratta la quota di ½ di usufrutto non pignorato (circa € 13000,00), si ha come valore del compendio € 61300,00.

lotto n. 2

Il valore venale dell'immobile (indicato al punto I/h/3 precedente) oggetto di stima è stato ulteriormente depurato da una percentuale del 15%, ottenendo un valore arrotondato di 89000,00 euro.

I/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;

Risp. I/i

lotto n. 1

La valutazione attuale dell'immobile (abitazione+autorimessa) oggetto di pignoramento ammonta ad € **74300,00**, valore depurato del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti e depurato dalle spese indicate in precedenza. L'immobile presenta caratteristiche di unicità e non è plausibile un frazionamento, pertanto la vendita è di un unico lotto.

Ai sensi della normativa vigente, l'aliquota genericamente da applicare in caso di vendita di immobili non di lusso è del 10%. Tale percentuale scende al 4% ove ricorrano agevolazioni di legge per acquisto di prima casa. Si esclude l'applicazione dell'aliquota del 22% in quanto l'edificio in argomento non è classificabile quale abitazione di lusso ai sensi della L. n° 408 del 02/07/1949, come desumibile dal D.M. 02/08/1969 che dettaglia le caratteristiche da associare alle abitazioni di lusso.

lotto n. 2

La valutazione attuale dell'immobile (abitazione+autorimessa) oggetto di pignoramento ammonta ad € **89000,00**, valore depurato del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti e depurato dalle spese indicate in precedenza. L'immobile presenta caratteristiche di unicità e non è plausibile un frazionamento, pertanto la vendita è di un unico lotto.

Ai sensi della normativa vigente, l'aliquota genericamente da applicare in caso di vendita di immobili non di lusso è del 10%. Tale percentuale scende al 4% ove ricorrano agevolazioni di legge per acquisto di prima casa. Si esclude l'applicazione dell'aliquota del 22% in quanto l'edificio in argomento non è classificabile quale abitazione di lusso ai sensi della L. n° 408 del 02/07/1949, come desumibile dal D.M. 02/08/1969 che dettaglia le caratteristiche da associare alle abitazioni di lusso.

I/l) 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);

Risp. I/l

Per il lotto n. 1, si ha un pignoramento in quota, detratta la quota di ½ di usufrutto non pignorato (circa € 13000,00), si ha come valore del compendio € 61300,00.

Per il lotto n. 2 non è oggetto di pignoramento di quota.

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

Risp. I/j

Per entrambi i lotti sono stati effettuati molteplici scatti fotografici a colori degli immobili, all'esterno ed all'interno, e collazionati con relativa numerazione e didascalia nell'allegato n. 3 della presente perizia.

I/k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad 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;

Risp. I/k

Nella data indicata nella presente perizia è stata trasmessa in via telematica alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

I/l) 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;

Risp. I/l

Alla data del deposito della presente perizia presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica, è stata anche trasmessa al creditore e al debitore.

I/m) 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.;

Risp. I/m

Il sottoscritto CTU dichiara che fino alla data del deposito della presente perizia non sono pervenute richieste di sospensione delle operazioni di stima.

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

Risp. I/n

Si riportano in allegazione alla presente perizia tutta la documentazione utilizzata e le rispettive comunicazioni trasmesse alle parti in causa, in particolare sono n. 6 allegati numerati e collazionati con copertina indicante l'oggetto dell'allegazione e il numero di pagine contenute.

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

Risp. I/o

Il sottoscritto C.T.U. fin da adesso si rende disponibile per fornire qualsiasi chiarimento in merito alla perizia, si impegna a partecipare all'udienza del 21/03/2024 e alle successive udienze, fino al completamento del procedimento di esecuzione immobiliare.

I/p) NB., L'ESPERTO NELLA PRIMA PAGINA DELLA RELAZIONE SUCCESSIVA ALLA COPERTINA DEVE INSERIRE LO SCHEMA (CFR. ALLEGATO N. 4) DEL/I LOTTO/I STIMATO/I RIEPILOGATIVO DEI DATI RILEVANTI DEL LOTTO.

Risp. I/o

A seguire la copertina della presente relazione è allegato lo schema riassuntivo.

CONCLUSIONI

A seguito delle indagini svolte e con riferimento a quanto precedentemente espresso, si conclude che la valutazione attuale dell'immobile (lotto n. 1) oggetto di pignoramento ammonta ad € 74300,00 (**€ 61300,00 la quota compendio pignorata**), ed invece € 89000,00 la valutazione attuale dell'immobile (lotto n. 2), entrambi i valori decurtati del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti e depurato dalle spese indicate in precedenza.

Quanto sopra è ciò che il sottoscritto ha potuto constatare e, pertanto, ritenuto di avere assolto all'incarico affidatogli, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti, pertanto rimette all'Ill.mo Sig. Giudice la presente relazione che si compone di n° 39 pagine e n° 6 allegati, a norma dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., con deposito telematico dell'originale, nonché è stata inviata la presente relazione con gli allegati al creditore e al debitore.

Il sottoscritto C.T.U. rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1: verbale di sopralluogo del 20/09/2023;
- 2: planimetrie catastali;
- 3: documentazione fotografica Lotto n. 1;
- 4: documentazione fotografica Lotto n. 2;
- 5: accesso atti UTC di Vittoria;
- 6: ispezione ipotecaria.

Con osservanza.

Pozzallo, 28/02/2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosario Ragusa

Documento timbrato con firma elettronica certificata