

RELAZIONE TECNICA**1. Premessa**

Il Sottoscritto Dott. Arch. Alberto Cavalieri, nato a Ragusa il 13/03/1983, C.F. CVLLRT83C13H163T, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Ragusa al n. 742, con studio professionale in Ragusa (RG), Corso Italia n. 130, in forza del provvedimento reso dal Giudice Dott. Carlo Di Cataldo in data 14/08/2023 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe iscritta al n. R.G.E. 156/2023.

Il verbale di giuramento è stato depositato sul portale telematico della procedura in data 17/08/2023.

La procedura in oggetto ha origine nel pignoramento immobiliare notificato dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa nei confronti del Sig. _____, con atto giudiziario del 11/07/2023 trascritto presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 31/07/2023.

Oggetto del suddetto pignoramento immobiliare è il fabbricato residenziale di proprietà del soggetto esecutato, sito in Santa Croce Camerina (RG), in via Sant'Isidoro n. 49-51.

Il mandato peritale conferito dal Giudice prevede le seguenti attività:

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.

B. Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari;

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.

C. Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

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

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

E. Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

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

F. Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

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

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

H. Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

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

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

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

I. Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto:

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

b. sommaria descrizione del bene: breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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

c bis. 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.

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);

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.

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

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

verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche.

esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g. attestazione di prestazione energetica/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.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

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

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);

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

k. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata.

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;

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.;

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

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

p. inserire lo scheda di cui all'all. 4 in relazione.

2. Risposte ai quesiti

2.A Risposta al quesito 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.

L'inizio delle operazioni peritali, comunicato all'esecutato a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del 26/09/2023, è stato fissato per il 06/10/2023.

Il sopralluogo presso l'immobile pignorato si è svolto alla presenza di:

- Dott.ssa Anna Maria Gregni (custode giudiziario);
- Ing. Marco Gennaro (collaboratore dello Scrivente C.T.U.);
- Sig.ra (in separazione legale con l'esecutato);
- Sig. (esecutato).

Il sopralluogo non è andato a buon fine in quanto il Sig. e la Sig.ra si sono opposti all'accesso.

Un ulteriore sopralluogo è stato fissato per il 12/01/2024 con raccomandata del 09/12/2023 indirizzata al Sig. . Anche tale secondo accesso non è andato a buon fine in quanto la Sig.ra era assente ed il Sig. era sprovvisto delle chiavi.

Il terzo ed ultimo accesso è stato programmato per il 01/02/2024 con relativa raccomandata del 15/01/2024. Oltre al C.T.U., al sopralluogo hanno preso parte:

- Dott.ssa Anna Maria Gregni (custode giudiziario);
- Ing. Marco Gennaro (collaboratore dello Scrivente C.T.U.);
- Sig.ra (in separazione legale con l'esecutato);
- Sig. : (esecutato).
- Avv. (legale della Sig.ra).

In tale data è stato possibile accedere all'interno dell'immobile al fine di verificarne lo stato occupazionale, lo stato manutentivo ed effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici propedeutici per la stima del bene pignorato.

2.B Risposta al quesito B:

Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti***
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari***
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;***
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento***
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari;***
- 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.***

Lo Scrivante ha provveduto ad esaminare la documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura ed in particolare l'atto di pignoramento immobiliare promosso dalla *Banca Agricola Popolare di Ragusa* nei confronti del Sig. _____ (esecutato), notificato in

data 11/07/2023, nonché la relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo in data 01/08/2023.

Dalla lettura dei suddetti atti è emersa la completezza degli stessi e la correttezza dei dati relativi al bene oggetto di espropriazione, costituito da un fabbricato residenziale su tre livelli ubicato in via Sant'Isidoro n. 49-51 e censito al N.C.E.U. al fg. 35, p.lla 1988, sub. 3-4.

Il debitore esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile oggetto di causa in forza dell'Atto di Compravendita (rep. 68787) rogato dal Notaio Dott. Marcello Zichichi in data 19/03/2003 e trascritto il 21/03/2003 al n. 4844/3767, per cui non sussistono diritti di comproprietà o altri diritti parziari da parte di terzi soggetti.

Dall'ispezione ipotecaria del 01/08/2023 non si rilevano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento sopracitato, trascritto nei registri immobiliari il 31/07/2023. Sull'immobile gravano, altresì, le seguenti formalità:

- Iscrizione ipotecaria per ipoteca volontaria n. 20848/4927 del 15/11/2010 derivante dall'atto di mutuo del 11/11/2010 stipulato tra la Banca Agricola Popolare di Ragusa ed il Sig. (rep. 105313, racc. 11654) ai rogiti del Dott. Michele Zichichi, per la durata di anni 20 con capitale di € 75.000,00 e totale di € 112.500,00;
- Iscrizione ipotecaria per ipoteca giudiziale n. 11821/959 del 18/07/2023 derivante da decreto ingiuntivo del 14/03/2023 (rep. 421) emesso dal Tribunale di Ragusa a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro il Sig. . . , con capitale di € 33.165,19 e totale di € 45.000,00.

2.C Risposta al quesito C:

Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

In seguito alla richiesta presentata a mezzo pec il 27/09/2023, lo Scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Santa Croce Camerina al fine di consultare e ricevere copia dei titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di causa.

Dalla visione dei fascicoli è emerso che il suddetto stabile è stato edificato in forza di Nulla Osta Edilizio del 17/09/1965 intestato a Mormina Carmelo e che risulta privo del Certificato di Agibilità.

Si segnala che successivamente al 1965 non è stato rilasciato né presentato al Comune alcun titolo edilizio per eventuali modifiche apportate all'immobile.

Non sono tuttavia presenti obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute gravanti sul proprietario dell'immobile né cessioni di cubature o eventuali vincoli espropriativi.

2.D Risposta al quesito 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.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato in zona centrale del territorio comunale di Santa Croce Camerina all'interno della zona A1 (zona sottoposta a piano di recupero) del P.R.G. vigente. Dalle indagini svolte è emerso che sull'immobile non insiste alcun vincolo di natura paesaggistica, idrogeologica, forestale, storico-artistica o di prelazione dello Stato ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.

2.E Risposta al quesito E:

Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione***
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie***
- c. per accertare lo stato di conservazione***

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

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

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2.

Come già indicato nel paragrafo 2.A, l'accesso interno all'immobile pignorato è avvenuto in data 01/02/2024 con l'assistenza del custode giudiziario.

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato dal Comune con Nulla Osta del 1965 e per accertarne lo stato manutentivo. Tale osservazioni saranno riportate nel paragrafo "l" relativo alla stima ed alla descrizione del bene pignorato.

L'immobile oggetto di causa risulta assegnato ed attualmente occupato dalla Sig.ra _____, ex moglie in separazione legale con il Sig. _____ (esecutato), e dalla figlia minore _____, giusto provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare di cui alla Sentenza del Tribunale di Ragusa n. 1758/2022 pubblicata il 19/12/2022 con RG n. 5101/2019.

2.F Risposta al quesito F:

Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

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

Trattandosi di un fabbricato residenziale indipendente abitato da un solo nucleo familiare non è stato costituito un condominio, per cui non si rilevano spese condominiali di alcun genere.

2.G Risposta al quesito G:

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

Come indicato nel precedente paragrafo 2.E, l'immobile oggetto della presente consulenza tecnica risulta assegnato alla Sig.ra _____ ed alla figlia minore _____ in forza del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 02/12/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 12/07/2023 al n. 11488/8575. Si allega alla presente la copia della sentenza e della relativa nota di trascrizione.

2.H Risposta al quesito H:

Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)***
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).***

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

La Sig.ra _____ e la figlia minore abitano attualmente l'immobile pignorato in forza del provvedimento di assegnazione della casa familiare di cui alla sentenza del 19/12/2022 e successiva trascrizione del 12/07/2023, già indicato nei precedenti paragrafi.

2.1 Risposta al quesito I:

Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto:

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

b. sommaria descrizione del bene: breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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

c bis. 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.

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);

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.

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

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

verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche.

esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g. attestazione di prestazione energetica/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.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

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

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);

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

k. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata.

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;

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.;

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

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

p. inserire lo scheda di cui all'all. 4 in relazione.

L'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione indipendente che si sviluppa su due livelli fuori terra ed un soprastante terrazzo, ubicato in zona centrale del Comune di Santa Croce Camerina, in via Sant'Isidoro n. 49-51. Il contesto urbano si compone prevalentemente di abitazioni indipendenti su uno o due livelli ed appartamenti. I principali servizi sono ubicati a poca distanza dall'immobile e sono raggiungibili a piedi.

Lo stabile confina a Nord con la pubblica via mentre sugli altri lati confina con fabbricati di altri proprietari.

Il bene risulta censito al N.C.E.U. di Santa Croce Camerina con i seguenti identificativi:

- Fg. 35, p.lla 1988, sub. 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 132 mq, rendita € 244,28;
- Fg. 35, p.lla 1988, sub. 4, cat. F/5, consistenza 60 mq.

Il Sig. (esecutato) è pieno proprietario dell'immobile in forza dell'Atto di Compravendita (rep. 68787) rogato dal Notaio Dott. Marcello Zichichi in data 19/03/2003 e trascritto il 21/03/2003 al n. 4844/3767.

Il bene oggetto di pignoramento si articola complessivamente su tre piani. L'accesso avviene tramite un portone ubicato al civico n. 51 di via Sant'Isidoro.

Allo stato attuale la composizione interna dell'immobile è la seguente: al piano terra vi è un ingresso su corpo scala, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e salotto; al primo piano sono presenti un corridoio, tra camere da letto di cui una con cabina armadio, bagno, ripostiglio e un balcone; al secondo ed ultimo piano vi è un locale di sgombero con annesso terrazzo scoperto a livello. Nei piani ad uso residenziale l'immobile è dotato di pavimenti in grès, rivestimenti di cucine

e servizi igienici in grès, sanitari in ceramica, intonaci interni ed esterni tinteggiati, porte interne in legno, infissi esterni e persiane in alluminio mentre il secondo piano è in stato grezzo ed il piano di calpestio del terrazzo è rivestito da guaina bituminosa. L'immobile è fornito di impianto elettrico, idrico-sanitario, di produzione di acqua calda sanitaria, telefonico, antenna televisiva, riscaldamento, ed al primo piano sono installati due climatizzatori di tipo split a parete a servizio delle due camere da letto che si affacciano sul prospetto principale.

Dal sopralluogo svolto presso l'immobile è stato riscontrato un sufficiente stato manutentivo degli ambienti interni ed esterni e degli impianti. In particolare, sono stati rilevati danni da umidità d'infiltrazione sulle pareti perimetrali del piano terra, causati dall'ingresso dell'acqua piovana in corrispondenza dei pluviali installati sul prospetto principale; sui soffitti del piano terra e del primo piano è stata riscontrata la presenza di macchie e muffe sulle finiture interne dei vani causate da fenomeni di condensa nonché da infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo del secondo piano.

Il balcone del primo piano presenta il frontalino ed il sottoballatoio ammalorato con macchie e distacco d'intonaco causati da umidità d'infiltrazione e dilavamento; tali fenomeni sono da ricondurre ad una non perfetta tenuta dello strato impermeabilizzante dell'aggetto e dalla scarsa funzionalità delle lastre perimetrali del balcone.

Si segnala la presenza di barriere architettoniche all'interno dell'abitazione ai sensi della L. n. 13/89, in quanto l'accesso ai piani superiori avviene esclusivamente tramite una scala interna posta in corrispondenza dell'ingresso al piano terra. Allo stato attuale è tuttavia garantito il principio della "visitabilità", in quanto sono accessibili gli spazi di relazione (soggiorno, cucina) ed almeno un servizio igienico. Inoltre è possibile soddisfare il principio della "adattabilità" installando un servoscala per raggiungere il primo piano. Il costo per la fornitura e l'installazione del suddetto dispositivo si stima in circa € 5.000,00.

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra _____ (in separazione legale con l'esecutato) e dalla figlia minore _____ in forza del provvedimento di assegnazione della casa coniugale, per cui si prevede che sarà libero al decreto di trasferimento.

L'abitazione risulta allo stato attuale completamente arredata in tutti i piani mentre non sono stati rilevati materiali pericolosi che necessitano di complesso smaltimento quali, a titolo esemplificativo, l'amianto.

Come indicato nel paragrafo 2.C, dagli accertamenti effettuati presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, il fabbricato in oggetto è stato realizzato in forza di Nulla Osta Edilizio del 17/09/1965 intestato a _____ e che lo stesso risulta privo del Certificato di Agibilità.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità di natura urbanistico-edilizia:

- al piano terra: modifica di prospetto con chiusura della porta esterna dal salotto sul prospetto principale, spostamento della cucina nel vano ubicato a Sud-Ovest, chiusura del varco interno tra i vani ubicati ad Est, eliminazione del pozzo luce e spostamento con ampliamento del wc.
- al primo piano: modifica di prospetto con apertura del varco finestrato del bagno sul prospetto principale, modifiche interne con demolizione e costruzione di tramezzi per la realizzazione di un corridoio, due camere da letto, bagno, cabina armadio e ripostiglio e riduzione del pozzo luce;
- al secondo piano: ampliamento del corpo scala con realizzazione di un locale di sgombero con struttura di copertura in profili scatolari di ferro e manto in pannelli coibentati in lamiera grecata.

In base alla documentazione edilizia estratta presso l'ufficio tecnico comunale ed alle difformità sopra descritte, non è possibile stabilire se tali modifiche, ed in particolare la demolizione dei tramezzi al primo piano, abbiano modificato la configurazione strutturale dell'immobile. Tuttavia dalle indagini visive eseguite in sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di lesioni e quadri fessurativi più ampi che possano far presumere l'esistenza di criticità a livello strutturale.

Al fine di verificare l'esistenza o meno di eventuali criticità strutturali, sarebbe necessario procedere con indagini specifiche di tipo distruttivo, quali saggi e carotaggi nelle strutture murarie e nei solai.

Trattandosi tuttavia di un immobile attualmente occupato da cose e persone, nell'ambito della presente relazione lo Scrivente si è limitato a stimare i costi per effettuare le suddette indagini distruttive e per la verifica globale di tipo strutturale dell'edificio; tali costi ammontano a circa € 5.000,00.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse analoghe incongruenze nella distribuzione interna e modifiche di prospetto; si segnala tuttavia che non vi è corrispondenza tra gli elaborati grafici allegati al Nulla Osta Edilizio e la rappresentazione catastale.

In merito alle suddette considerazioni, nell'ambito della presente relazione di stima non è possibile dichiarare la conformità urbanistico-edilizia e catastale.

Al fine di rendere commerciabile l'immobile è necessario procedere con la regolarizzazione edilizia del bene tramite presentazione di una Segnalazione Certificata Inizio Attività in accertamento di conformità ai sensi degli art. 36-37 del D.P.R. n. 380/01, presso il Comune di Santa Croce Camerina.

In merito all'ampliamento del torrino scala al secondo piano è necessario precedere con la demolizione del volume non assentito.

Successivamente è necessario aggiornare la planimetria catastale tramite presentazione di una pratica Docfa presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa.

Si riportano di seguito gli importi stimati per ciascuna delle suddette attività, comprensivi di onorari tecnici, oneri e diritti di segreteria:

- redazione e presentazione di pratica edilizia S.C.I.A. in accertamento di conformità: € 4.000,00 circa;
- redazione e presentazione di pratica catastale: € 750,00 circa.
- esecuzione di indagini distruttive e verifica strutturale dell'edificio: € 5.000,00 circa.

In merito all'ampliamento volumetrico del secondo piano, i costi di demolizione della cubatura non assentita (circa 50 mc) e dello smaltimento dei rifiuti in discarica sono stati stimati in funzione dei prezzi unitari stabiliti dal Prezzario Regionale e dal Prezzario D.E.I. ed ammontano complessivamente a circa € 1.100,00. Si riporta di seguito la tabella con indicazione dei costi.

N.	VOCE	DESCRIZIONE	U.M.	PREZZO UNITARIO	QUANTITA'	PREZZO
1	1.3.2	Demolizione di fabbricati vuoto per pieno comprensiva di costi di trasporto in discarica	mc	13,51 €/mc	50 mc	675,50 €
2	DEI A25136	Compenso alle discariche autorizzate per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni	t	18,00 €/t	Stimate 1,5 t/mc di sfabbricidi e un volume effettivo di 15 mc 1,5 t/mc*15 mc = 22,50 t	€ 405,00
PREZZO TOTALE						€ 1.080,50

L'immobile in oggetto non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) nè del Certificato di Destinazione Urbanistica.

I costi di redazione e presentazione dell'APE al catasto energetico regionale, corredato dal relativo libretto d'impianto e dal rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs n. 192/2005, sono stimati in circa € 500,00.

I costi per la richiesta e l'acquisizione del CDU sono altresì stimati in € 250,00 circa, comprensivi di onorari tecnici, imposta di bollo e diritti di segreteria.

Al fine di procedere con la valutazione estimativa, il Sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno utilizzare quale metodo di stima quello del confronto di mercato e più specificatamente il Market Comparison Approach (MCA).

La metodologia utilizzata permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima in funzione degli aggiustamenti dei prezzi di mercato di immobili comparabili compravenduti nella zona, in relazione alle caratteristiche immobiliari degli stessi.

Per il metodo applicato è di fondamentale importanza fissare i seguenti concetti:

- per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

- la superficie commerciale dell'unità edilizia viene calcolata secondo i criteri adottati nella Norma UNI 10750, ovvero vengono considerati a titolo esemplificativo:

- 100% delle superfici calpestabili commerciali;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, fino ad uno spessore murario massimo di 50 cm;
- 25% delle superfici dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 50% delle superfici dei garage fino a 30 mq di superficie;
- 10% delle superfici dei giardini scoperti fino a 100 mq di superficie.

Il sopralluogo è stato svolto in data 01/02/2024 effettuando rilevazioni metriche con misurazioni a campione. In seguito sono state determinate le consistenze delle unità immobiliari oggetto di stima, che si riportano nella seguente tabella.

Tipologia	Piano	Superficie lorda rilevata (mq)	Rapporto mercantile applicato	Superficie commerciale (mq)	Totale superficie commerciale (mq)
Abitazione	T	71,00	100 %	71,00	157,00
Abitazione	1	68,00	100 %	68,00	
Balcone	1	8,00	25 %	2,00	
Terrazzo	2	67,00	25 %	16,00	

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra indicato, lo Scrivente ha effettuato indagini ed accertamenti con specifico riferimento al mercato immobiliare della zona di riferimento, alle caratteristiche dei beni immobili comparabili e alle dimensioni commerciali degli stessi, consultando i principali portali telematici di annunci immobiliari.

Di detta ricerca viene riportata una scheda riassuntiva:

	Comparativo 1	Comparativo 2	Comparativo 3
Comune	Santa Croce Camerina	Santa Croce Camerina	Santa Croce Camerina
Indirizzo	Via Santa Rosalia	Via Sant'Isidoro	Via Castel Sant'Elena
Zona	Centro	Centro	Centro
Origine del dato	Sito web	Sito web	Sito web
Destinazione immobile	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia	Casa indipendente	Casa indipendente	Casa indipendente
Descrizione sintetica	Casa indipendente su due piani con cucina, salotto, bagno e disimpegno al piano terra e al primo piano camera da letto, bagno e veranda	Casa indipendente su due piani composta al piano terra da ingresso su soggiorno, angolo cottura e lavanderia, al primo piano da una camera da letto, un bagno e un terrazzino	Casa indipendente composta da quattro vani e accessori
Anno di costruzione/ristrutturazione	ante 67	ante 67	ante 67
Stato manutentivo	Buono	Sufficiente	Sufficiente
Livello impiantistico	Adeguito	Adeguito	Adeguito
Livello di piano	T-1	T-1	T
Presenza Ascensore	No	No	No
Presenza Box auto	No	No	No
Superficie Commerciale (mq)	80	60	110

Prezzo Richiesto (Euro)	62000	38000	75000
€/Mq	775	633	682
Prezzo scontato (Euro)	€ 62.000,00	€ 38.000,00	€ 75.000,00
Prezzo scontato (Euro/mq)	€ 775,00	€ 633,00	€ 682,00

Ubicazione	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%
Appeal	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%
Piano	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%
Stato manutentivo	SUPERIORE	SIMILE	SIMILE
%	-5%	0%	0%
Livello impiantistico	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%
Dimensioni	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	-10%	-10%	-5%

TOTALE AGGIUSTAMENTO	-15%	-10%	-5%
----------------------	------	------	-----

Prezzo Aggiustato Finale (Euro/mq)	€ 658,75	€ 569,70	€ 647,90
------------------------------------	----------	----------	----------

Peso comparativi	33%	33%	33%
------------------	-----	-----	-----

Prezzo unitario medio (€/mq)	€ 630,00
------------------------------	----------

Il mercato immobiliare locale è caratterizzato da una sufficiente offerta e da una sufficiente domanda di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali nonché per epoca di costruzione, stato manutentivo ed impiantistico.

Le indagini di mercato hanno evidenziato che immobili comparabili nella zona centrale di Santa Croce Camerina sono compravenduti per valori unitari che oscillano in un range di valori compresi tra €/mq 600,00 ed €/mq 800,00.

La presente stima prende come riferimento valori unitari che si attestano a circa €/mq 630,00 in funzione dello stato manutentivo ed impiantistico, delle consistenze e della zona.

Si stima pertanto un probabile **valore di mercato** dell'immobile in oggetto pari complessivamente a circa **€ 99.000,00**; detto valore è stato calcolato moltiplicando la consistenza commerciale totale, pari a mq 157, per il valore unitario di €/mq 630,00.

$$\text{mq } 157,00 * \text{€/mq } 630,00 = \text{€ } 98.910,00$$

che si arrotonda a **€ 99.000,00 (più probabile valore di mercato)**

Al fine di espletare il quesito posto dal Giudice, al valore di mercato determinato con la procedura di stima sopra indicata, occorre detrarre un **abbattimento forfettario pari al 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 nella stima:

$€ 99.000,00 * 0,15 = € 14.850,00$

che si arrotonda a **€ 15.000,00 (abbattimento forfettario)**

Per determinare il valore di mercato dell'immobile, considerando le limitazioni di cui sopra, occorre altresì detrarre i **costi relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale, al ripristino delle difformità non sanabili, i costi per l'esecuzione di indagini distruttive sulle componenti strutturali e per la conseguente verifica globale dell'edificio e quelli inerenti la presentazione e la richiesta dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Destinazione Urbanistica.**

Tali costi sono così suddivisi:

- **€ 4.000,00 (regolarizzazione edilizia)**
- **€ 750,00 (regolarizzazione catastale)**
- **€ 1.100,00 (ripristino difformità non sanabili)**
- **€ 5.000,00 (indagini strutturali e verifica strutturale dell'edificio)**
- **€ 750,00 (APE e CDU)**

Ne consegue che il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale è pari a € 72.400,00,

che si arrotonda a **€ 72.500,00 (valore di mercato complessivo dell'immobile o valore di vendita forzata)**

Si precisa che, trattandosi di due unità immobiliari (abitazione e terrazzo) strettamente connesse ed indivisibili in quanto il secondo piano è accessibile esclusivamente tramite il corpo scala interno, ai fini della presente stima è stato considerato un unico lotto di vendita, che risulta pertanto non frazionabile

3. Conclusioni

Oggetto della presente relazione di consulenza tecnica è la stima di un fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare ubicato nel Comune di Santa Croce Camerina (RG), in via Sant'Isidoro n. 49-51.

L'immobile, di proprietà del Sig. _____ (esecutato), risulta attualmente abitato dalla Sig.ra _____ e dalla figlia minore _____ in forza del provvedimento di assegnazione della casa familiare emesso dal Tribunale di Ragusa.

L'immobile è costituito da un'abitazione indipendente che si sviluppa su due livelli residenziali ed un terrazzo di copertura.

Dal sopralluogo svolto presso l'immobile in data 01/02/2024 è stato riscontrato un sufficiente stato di manutenzione degli ambienti interni ed esterni, con presenza di alcuni degradi riconducibili ad umidità d'infiltrazione e condensa.

Dopo aver svolto gli accertamenti preliminari richiesti dal Giudice, lo Scrivente ha proceduto a stimare l'immobile utilizzando il metodo del confronto di mercato. Sono state determinate le consistenze commerciali del bene e, tramite analisi di mercato effettuate nella zona di riferimento, è stato determinato un valore di mercato unitario pari a €/mq 630,00 circa, corrispondente a circa € 99.000,00.

Tenendo conto di alcune difformità di natura catastale ed urbanistico-edilizia riscontrate nel corso del sopralluogo e dal confronto con la documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale e l'Agenzia del Territorio, sono stati determinati i costi di regolarizzazione delle difformità sanabili e di ripristino di quelle non sanabili. Come stabilito dal Giudice, è stato inoltre considerato un abbattimento forfettario del 15% sul valore venale dell'immobile per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

In funzione di quanto sopra esposto è stato determinato il valore di mercato dell'immobile pignorato, di cui si riporta la seguente tabella riassuntiva.



TIPOLOGIA	IMPORTO
Valore di mercato	€ 99.000,00
Abbattimento forfettario (15% del valore di mercato)	€ 15.000,00
Costi di regolarizzazione edilizia	€ 4.000,00
Costi di regolarizzazione catastale	€ 750,00
Costi di ripristino delle difformità non sanabili (demolizione locale di sgombero al piano secondo)	€ 1.100,00
Costi per indagini distruttive e verifica strutturale dell'edificio	€ 5.000,00
Redazione e presentazione Attestato di Prestazione Energetica, comprensivo di libretto d'impianto e del rapporto di efficienza energetica	€ 500,00
Acquisizione Certificato di Destinazione Urbanistica	€ 250,00
Valore di mercato complessivo arrotondato dell'immobile	€ 72.500,00

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico.

Ragusa, lì 24/04/2024

ASTE
GIUDIZIARIE® II C.T.U.

Arch. Alberto Cavalieri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®