

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo sig. Giudice Esecutore Dott. [REDACTED] della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa.

1. PREMESSA

Con nomina del 17.02.2024 Ella nominava me sottoscritto ing. [REDACTED], con studio tecnico in [REDACTED] a Ragusa, consulente tecnico d'ufficio nella **procedura esecutiva immobiliare n. 24/2024 promossa da** [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].

L'incarico veniva accettato dal sottoscritto in data 23.02.2024. Veniva fissata l'udienza per il 04/12/2024 e pertanto il deposito della Consulenza Tecnica di Ufficio per il 04/11/2024. Allo stesso tempo veniva nominato l'avv. [REDACTED] come custode giudiziario dei beni pignorati.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il 09.05.2024 presso l'immobile oggetto di esecuzione e cioè in via Ettore Lena n. 3 (contrada Cicchitto) a Vittoria. In tale occasione si è avuta la presenza della parte debitrice e pertanto si è proceduto all'inizio delle operazioni peritali.

Dell'immobile sono stati eseguiti appositi rilievi planimetrici e fotografici. Di tali operazioni peritali è stato redatto apposito verbale allegato alla presente.

Successivamente ho esaminato i documenti e i Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa e ho effettuato gli accertamenti sulla regolarità urbanistica degli immobili presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vittoria.

In data 02/10/2024 il sottoscritto richiedeva una proroga sul deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio. Proroga che è stata accolta dal G.E. fissando la

nuova udienza al 12.03.2025 e conseguentemente il deposito della consulenza per il 12.02.2025.

Essendo in possesso di tutti gli elementi ho redatto la presente relazione di consulenza tecnica.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

a) Identificazione dei beni pignorati

Con atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Ragusa del 29.01.2024, trascritto il 31.01.2024 al numero 1218 di registro particolare e al n. 1806 di registro generale, istante la società

, si procedeva al pignoramento, nei confronti dei sig.ri

, dei seguenti beni:

1) proprietà superficiaria di immobile destinato a garage sito a Vittoria, contrada Cicchitto snc, piano S1, consistenza 32 mq, superficie totale 33 mq, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio n. 118 di Vittoria, p.lla 987 sub. 2, z.c. 1, cat. C/6, cl. 2, rendita € 71,06;

2) proprietà superficiaria di immobile per civile abitazione sito a Vittoria, contrada Cicchitto snc, piani S1, T e 1, composto da 7,5 vani catastali, superficie catastale di 142 mq comprese le aree scoperte, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio n. 118 di Vittoria, p.lla 987 sub.3, z.c. 1, cat. A/3, cl. 3, rendita € 406,71;

Gli immobili individuati compongono un unico lotto in quanto trattasi del piano seminterrato, del piano terra e del primo di una villetta a schiera che deve essere alienata per intero.

Fa parte dell'immobile il seguente altro subalterno che non è riportato nell'atto di pignoramento:

[REDACTED]

- bene comune non censibile, per il subalterno 3, sito al PS-1 sito a Vittoria, contrada Cicchitto, censito al foglio 118 p.lla 987 subalterno 1 che è la rampa di accesso al piano seminterrato;

Tale subalterno è la rampa di accesso, dalla via Lena, al piano interrato destinato a garage ed è di esclusiva pertinenza dell'intero immobile. Tale subalterno dovrebbe essere inserito nell'atto di pignoramento in quanto accesso esclusivo al piano interrato.

L'immobile è ubicato in via Ettore Lena n. 3 (Contrada Cicchitto) e ricade in piano di Zona "Cicchitto" (zona PEEP) del Comune di Vittoria. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli e specificatamente il piano interrato destinato a garage e cantina mentre il piano terra ed il primo sono adibiti a civile abitazione. La copertura dell'immobile è a tetto accessibile tramite una botola interna al piano secondo.

L'immobile sviluppa una superficie netta a piano terra di mq 60,81 e a primo piano pari a 62,21 mq destinati a civile abitazione. La superficie lorda di questi due piani è rispettivamente pari a 71,54 mq e ad 75,19 mq. Il piano seminterrato ha una superficie netta di 60,95 mq ma risulta essere in parte difforme dal progetto approvato.

L'edificio confina a Nord con la via Pellizza da Volpedo, ad Est con la via Lena, a Sud con l'immobile censito al foglio 118 p.lla 987 sub. 6, ad Ovest con viale condominiale.

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.

Verifica di proprietà

Il bene risulta essere di proprietà superficiaria ed in regime di comunione dei beni del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED], e di diritto di proprietà dal Comune di Vittoria.

Provenienza del bene pignorato

Dalla ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa risulta l'esatta provenienza del bene.

L'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] (in regime di comunione di beni con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]) per i diritti di

1/1 di proprietà superficaria giusto atto di compravendita, ricevuto dal notaio

[REDACTED], registrato [REDACTED] trascritto il

[REDACTED] al n. [REDACTED] di registro particolare e n. [REDACTED] di registro generale

contro [REDACTED] C.F.

[REDACTED] per i diritti di 1/1 piena proprietà superficaria.

Con atto ricevuto dal notaio [REDACTED] il [REDACTED] registrato al n. [REDACTED]

trascritto il [REDACTED]

[REDACTED] è stata ceduta volontariamente al Comune di Vittoria l'area sita in c.da

Cicchitto, di superficie pari a 2270 mq, dove è sorta la Cooperativa Edilizia

[REDACTED].

Con atto notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso, ricevuto dal notaio

[REDACTED] il [REDACTED] rep. n. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] al

n. [REDACTED] il Comune di Vittoria concedeva, ai sensi dell'art. 35 della L. n.

22.10.1971 n. 865, alla società Cooperativa [REDACTED] il

diritto di superficie del lotto.

Accatastamento del bene

Il bene risulta essere denunciato all' Agenzia del Territorio di Ragusa. In particolare:

- immobile destinato a garage sito a Vittoria, contrada Cicchitto snc, piano

[REDACTED]

sottostrada, superficie catastale 33 mq, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio 118 di Vittoria, p.lla 987 sub 2, z.c. 1, cat. C/6, cl 2, rendita € 71,06, intestato

al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di superficie 1/1 in regime di comunione dei beni, e del Comune di Vittoria per diritto di proprietà per 1/1;

- immobile per civile abitazione sito a Vittoria, contrada Cicchitto sne, piano sottostrada primo e secondo, composto da 7,5 vani catastali, superficie catasta-

le 142 mq comprese aree scoperte, censito al N.C.E.U. di Ragusa al foglio 118 di Vittoria, p.lla 987 sub 3, z.c. 1, cat. A/3, cl 3, rendita € 406,71, intestato al

sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di superficie 1/1 in regime di comunione dei beni, e del Comune di Vittoria per diritto di proprietà per 1/1;

- bene comune non censibile, per il solo subalterno 3, sito al PS-1 sito a Vittoria, contrada Cicchitto, censito al foglio 118 p.lla 987 subalterno 1 che è la

rampa di accesso al piano seminterrato;

Dei subalterni 2 e 3 sono state ottenute le planimetrie catastali, che si allegano alla presente, e che risultano conformi al progetto approvato.

Rispetto allo stato attuale esistono delle difformità tra quanto denunciato e quanto realizzato al sub 2 e cioè al piano sottostrada destinato a garage.

Per il subalterno 1 (rampa di accesso) occorre rettificare l'elenco subalterni a cui è collegato in quanto la rampa è un bene comune non censibile sia al sub 2

e sia al sub 3 e non solamente al sub 3 come è attualmente agli atti dell'Ufficio del Catasto. Pertanto per tale rettifica catastale si stimano in € 500,00 gli oneri

per l'onorario e le spese.

b) Sommatoria descrizione del bene

██████████

L'unità edilizia è ubicata in via Lena n. 3 a Vittoria in piano di Zona "Cicchitto" (zona PEEP).

L'immobile è una villetta a schiera di una cooperativa chiamata ██████████
██████ ed è una villetta d'angolo tra le vie Lena, via Pellizza da Volpedo e viale condominiale.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla via Lena mediante un accesso pedonale e un accesso carrabile dotato di rampa per accedere al piano sottostrada destinato a garage.

L'immobile si sviluppa su tre elevazioni: il piano sottostrada adibito a garage e cantinola, il piano terra ed il primo destinati a civile abitazione. Il piano terra è destinato a zona giorno mentre il piano primo a zona notte. La copertura dell'immobile è a tetto. I tre piani sono collegati tramite scala interna.

Il piano interrato sviluppa una superficie lorda di mq 74,82 e una superficie netta di mq 60,95. Il piano terra ed il primo piano sviluppano una superficie lorda complessiva di 146,73 mq ed una superficie netta di 123,02 mq.

L'immobile ha una veranda a piano terra di 14,77 mq ed un balconcino di 2,75 mq. Al primo piano sono presenti due balconi rispettivamente di 9,50 mq e di 5,90 mq circa. A piano terra è presente una piccola area destinata a giardino pari a 26,00 mq circa.

La struttura dell'immobile è in cemento armato mentre l'esterno è rifinito a tonachina colorata.

L'unità abitativa è accessibile dall'esterno da un vialetto e da gradini per arrivare alla quota del piano terra. Inoltre l'intero immobile si sviluppa su più piani, collegati tramite una scala interna, pertanto risulta non facilmente accessibile per chi ha difficoltà motorie. Invece sia la lavanderia ubicata al piano terra

ed il bagno presente al primo piano hanno le dimensioni per l'adattabilità dello stesso ai diversamente abili.

c) Stato di possesso del bene

Durante il sopralluogo del 09.05.2024 si è riscontrato che l'immobile è occupato dal signor [REDACTED] e dalla moglie sig.ra [REDACTED].

Il bene è arredato e si trova in un ottimo stato di conservazione.

d) Esistenza di formalità gravanti sul bene a carico dell'acquirente

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono delle formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Con riferimento alle eventuali spese condominiali il sottoscritto ha chiesto al sig. [REDACTED] se l'immobile facesse parte di condominio e quindi di fornire il relativo regolamento e millesimi. Il sig. [REDACTED] ha risposto che essendo villetta singola, e quindi del tutto autonoma, non faceva parte di nessun condominio.

d-bis) L'immobile in oggetto è stato edificato in regime di edilizia agevolata convenzionata. La convenzione è stata stipulata con atto notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso, ricevuto dal notaio [REDACTED] il [REDACTED] rep. n. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] al n. [REDACTED]

La convenzione è stata stipulata in data 13.07.2001 e quindi post legge c.d. Ferrarini - Botta n. 179 del 15.03.1992.

I vincoli derivanti dalla convenzione sono i seguenti:

- durata della convenzione e quindi del diritto di superficie pari a 99 anni;
- il prezzo massimo di cessione è pari a 1.390.120 £/mq (717,94 €/mq) per alloggi monofamiliari così come riportato all'art. 10 della convenzione;
- per le vendite successive alla prima cessione il prezzo massimo non potrà su-

██████████

perare il prezzo di prima cessione aggiornato in base all'indice ISTAT del costo di costruzione.

La convenzione non è stata oggetto di affrancazione. Il costo per l'affrancazione dei vincoli è riportato al successivo par. h sulla stima dell'immobile.

e) Esistenza di formalità gravanti sul bene che saranno cancellate

Per l'immobile in oggetto non risulta alcun provvedimento espropriativo in corso e/o definitivo.

Su entrambi i sub costituenti l'immobile sopra descritto vi gravano le seguenti formalità alla data del 31.12.2024:

Trascrizioni a favore

- **Atto tra vivi - assegnazione a socio di cooperativa edilizia,** derivante da pubblico ufficiale ██████████, al n. ██████████ di repertorio del ██████████ trascritta il ██████████ al n. ██████████ di registro particolare e n. ██████████ di registro generale;
- **Annotazione ad iscrizione - frazionamento in quota,** derivante da pubblico ufficiale ██████████, al n. ██████████ di repertorio del ██████████ trascritta il ██████████ al n. ██████████ di registro particolare e n. ██████████ di registro generale;

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria in rinnovazione,** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, da pubblico ufficiale ██████████, al n. ██████████ di repertorio e n. ██████████ di registro generale trascritta il ██████████

Trascrizioni contro

- **Atto esecutivo o cautelare**, derivante da pignoramento immobili, pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Ragusa, rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] iscritta in data [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare e al n. [REDACTED] del registro generale;

f) Regolarità edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ha fatto delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vittoria al fine di poter visionare l'eventuale pratica di regolarità urbanistica.

Dalle ricerche effettuate il sottoscritto ha potuto evincere che l'immobile è stato realizzato tramite Concessione Edilizia n. 271 del 03.06.2003 per la realizzazione di n. 14 alloggi per la cooperativa [REDACTED] e variante n. 376 del 28.06.2006

Per l'intera cooperativa edilizia è stato rilasciato l'attestato di conformità ex art. 8 L.R. 55/82 in data 06/12/2006 rilasciato dal dirigente del Comune di Vittoria e che si allega alla presente.

Per l'unità abitativa in oggetto, durante la visita di ispezione presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Vittoria, nel fascicolo non è stato rinvenuto nessun Certificato di Abitabilità.

Si ritiene di dover evidenziare che detta mancanza è in difetto rispetto a quanto riportato all'articolo 12 della Convenzione che recita "è fatto espresso divieto di cedere o locare in via definitiva gli alloggi prima del rilascio del certificato di abitabilità". Per l'ottenimento del certificato di abitabilità si stimano in € 2.000,00 gli onorari comprensivi di spese.

Dal sopralluogo effettuato sono emerse delle difformità rispetto a quanto ri-

portato negli elaborati grafici della concessione edilizia in variante.

Le difformità sono presenti esclusivamente al piano interrato e nel dettaglio:

- è stato ampliata la superficie della cantina e del ripostiglio (non c'è il previsto tramezzo divisorio) inglobando anche la superficie destinata a riserva idrica;
- è stata ampliata una finestra di luce sul prospetto lato via Pellizza da Volpedo ed è stata realizzata una nuova finestra di luce sul lato prospiciente il vialetto retrostante.

La modifica delle due aperture è sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 con la corresponsione di una sanzione pari ad € 1.032,00 oltre alle spese tecniche e di successivo accatastamento stimate in € 2.500,00.

Riguardo alle modifiche interne il sottoscritto ritiene di dover riportare la superficie A della planimetria allegata alla destinazione urbanistica da progetto e quindi come riserva idrica pena la perdita dei requisiti di alloggio ad edilizia economica e popolare. Per la realizzazione della parete divisoria per il ripristino dell'ambiente si stimano € 1.000,00.

Al piano terra e primo non sono presenti difformità.

g) Attestazione di Prestazione Energetica

Il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è pari ad € 200,00 oltre cassa ed iva di legge e pertanto il costo totale è pari ad € 253,76.

Per la redazione del libretto di impianto, se non presente, si stimano € 150,00.

h) Descrizione analitica dell'immobile

Descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata in via Lena n. 3 a Vittoria in in piano di Zona "Cicchitto" (zona PEEP). La zona è di nuova lottizzazione e risulta essere completa nelle infrastrutture e nelle urbanizzazioni.

Descrizione del cespite

L'immobile è una villetta a schiera, costituita da piano interrato, piano terra rialzato e piano primo, e fa parte di un complesso costituito da 14 alloggi. La villetta in oggetto è la villetta ad angolo tra le vie Lena e via Pellizza da Volpedo ed è accessibile direttamente dalla via Lena tramite un accesso pedonale e un accesso carrabile.

Dall'accesso pedonale, attraverso un vialetto che fiancheggia l'area a verde di pertinenza dell'immobile, si raggiunge l'ingresso del piano terra rialzato. Il piano terra rialzato è destinato a civile abitazione ed è composto da un ambiente unico destinato a cucina pranzo - soggiorno. Al piano terra, inoltre, trova posto anche una lavanderia e la scala interna che collega tutti e tre i piani. L'altezza interna del piano terra è di 2,75 m.

Il piano primo, destinato anch'esso a civile abitazione, è composto da sue stanze da letto, da una cabina armadio, da un ripostiglio, da un bagno e da un doppio servizio. Attraverso una botola a soffitto si accede al sottotetto. L'altezza interna del piano primo è di 2,70 m.

Il piano interrato, accessibile dall'esterno tramite una rampa carrabile e dall'interno tramite la scala, attualmente è destinato in parte a garage ed in parte a cucinino. Tale piano è in parte difforme rispetto al progetto approvato così come descritto nei paragrafi precedenti. L'altezza interna è pari a 2,40 m.

Il piano interrato sviluppa una superficie lorda di mq 74,82 e una superficie netta di mq 60,95. Il piano terra ed il primo piano sviluppano una superficie lorda complessiva di 146,73 mq ed una superficie netta di 123,02 mq comprensiva della scala. La superficie lorda dell'intero immobile è pari a 221,55 mq mentre la superficie netta è pari a 183,97 mq.

L'immobile è dotato di una veranda a piano terra di 14,77 mq ed un balconcino di 2,75 mq. Al primo piano sono presenti due balconi rispettivamente di 9,50 mq e di 5,90 mq circa. A piano terra è presente una piccola area destinata a giardino pari a 26,00 mq circa. A piano terra è presente un'area destinata a giardino. Sono presenti degli ammaloramenti sui muretti esterni del giardino e della rampa carrabile dovuti a fenomeni di risalita.

Gli infissi interni sono in alluminio con vetrocamera e persiane sempre in alluminio. I prospetti sono rifiniti a tonachina colorata mentre gli interni sono rifiniti a tonachino strato finale di idropittura.

STRUTTURA: essa è realizzata con struttura in cemento armato. I solai sono in latero cemento mentre i tramezzi interni sono in laterizio forato.

PROSPETTI ESTERNI: il prospetto esterno è rifinito a tonachina colorata.

Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati dall'esterno tramite aperture a finestra o a balcone.

Finiture Interne

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto verificare lo stato di manutenzione in cui versa l'unità abitativa. L'appartamento risulta essere in un ottimo stato di conservazione in tutti gli ambienti.

I pavimenti di tutti i vani sono in ceramica mentre i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica mentre i sanitari sono corredati da rubinetteria e gruppi in ottone cromato pesante.

Le aperture, all'interno dell'appartamento, sono in legno in buone condizioni. Le pareti di tutti i vani e dei servizi, al di sopra dei rivestimenti, sono rifinite con idropittura. Anche i soffitti di tutti gli ambienti sono rifiniti con idropittura.

Impianti

Sono i seguenti:

- Citofonico: campanello esterno;
 - Acqua potabile: collegato all'acquedotto comunale;
 - Elettrico: a circuiti differenti per luce ed elettrodomestici all'interno dell'appartamento, interamente sottotraccia. L'impianto risulta essere a norma.
 - Fognario: collegato alla pubblica fognatura.
 - Termico: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e caldaia a gas. Nell'immobile sono stati installati dei condizionatori per il raffrescamento estivo.
- Dalla ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, dal fascicolo della cooperativa [REDACTED] non sono stati rinvenuti i certificati di conformità degli impianti.

Stima secondo il valore di mercato

Per determinare il valore commerciale dell'immobile pignorato, si è proceduto con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

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;

— esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire l'unità di misura della superficie dell'immobile (metro quadrato).

Effettuata la misurazione della consistenza dell'immobile secondo il parametro prescelto, in questo caso la superficie lorda misurata comprendendo i muri perimetrali e metà dei muri di confine, viene ricavato il prezzo unitario a partire dalle quotazioni medie di mercato da moltiplicare per eventuali coefficienti di differenziazione.

La superficie commerciale è pari a:

$$S_c = 193,78 \text{ mq}$$

derivante dall'applicazione dei seguenti coefficienti di differenziazione e non considerando la superficie oggetto di irregolarità urbanistica:

- civile abitazione: 146,73 mq (sup. lorda)
- piano interrato: 60 mq da considerare al 60% = 36,00 mq;
- balconi e verande (tot. 32,92 mq) = $0.25 \times 25,00 + 0.10 \times 7,92 = 7.05$ mq;
- giardini: $0.15 \times 26,00 = 4,00$ mq

Alla luce delle indagini di mercato effettuate e nel rispetto di quanto rilevato e descritto, tenendo conto, della ubicazione, della esposizione, del livello rispetto al piano stradale, della presenza delle aperture, dell'età, della qualità delle finiture, dello stato di conservazione, della presenza di umidità all'interno dei vani, dell'abitabilità degli spazi interni, si è pervenuti alla determinazione del seguente prezzo medio unitario, riferito, ovviamente, all'attualità. La stima non tiene conto delle superfici non riportate nella concessione edilizia in sanatoria.

Valori unitari:

- per l'unità abitativa

v = €/mq 1.100,00;

Da quanto sopra esposto si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto:

- immobile:

V=v x S=	1.100,00	€/mq x	194	mq = €	213.400,00
----------	----------	--------	-----	--------	------------

TOTALE € 213.400,00

L'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti sarà pari al 15% del valore venale e pertanto:

$$\text{Abb}_f = € 213.400,00 \times 0.15 = € 32.010,00$$

Il sig. [REDACTED] detiene il diritto di superficie dell'immobile ma non la proprietà in quanto non è stato mai riscattato il valore dell'area dove sorge l'immobile stesso. Inoltre, poiché il valore attuale dell'immobile è superiore al valore di acquisto, rivalutato con l'indice Istat del costo di costruzione e pari ad € 123.256,58 (calcolato come riportato nell'art. 10 della convenzione e che tiene conto anche del deprezzamento dato dagli anni di costruzione), prima della vendita occorre riscattare sia il terreno e sia il valore di "affrancazione" e pertanto di seguito si riporta un calcolo stimato sia per il costo della superficie e sia il valore del riscatto calcolato secondo il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020.

- VALORE DA PROPRIETA' DI SUPERFICIE A PIENA PROPRIETA'

Tale valore viene calcolato tenendo conto del valore venale del terreno e del costo di costruzione del singolo immobile (art.37 comma 1 D.P.R. 08/06/2001 n. 327). La norma prevede che di tali valori venga considerato il 60% e poi ridotto di un ulteriore 50%.

Stimando un valore venale del terreno di € 20,00/mq, considerando la superfi-

cie del lotto di 160 mq circa, e considerando le riduzioni di legge il valore del solo terreno sarebbe pari ad € 972 € circa. Il valore dell'immobile, considerando i valori OMI pari ad € 855,00/mq, una superficie di 110 mq e tenendo sempre conto dei coefficienti di riduzione si ottiene un valore di € 28.215,00.

L'incidenza del terreno è pari al 20% del valore calcolato in precedenza e quindi sarà:

$$V_t = (972,00 + 28215,00) \times 0.20 = € 5.837,00$$

al quale dovrà essere sottratto il valore di esproprio già pagato dalla cooperativa e che è pari ad € 3.747,00 (valore proporzionale alla superficie del lotto)..

Pertanto l'onere per il riscatto della superficie sarà pari ad € 2.090,00.

- VALORE DI RISCATTO RIMOZIONE DEI VINCOLI DEL PREZZO MASSIMO (AFFRANCAZIONE)

Essendo trascorsi cinque anni dalla stipula della convenzione è possibile rimuovere i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione. Dal decreto precedente il valore del riscatto è pari a:

$$C = C_{c48} \times 0.50 \times \text{Anni rimanenti/anni convenzione}$$

Il valore C_{c48} è dato dal valore di costruzione dell'immobile, ridotto come da norma, e detratto degli oneri di esproprio già liquidati, è pari a:

$$C_{c48} = € 6.477,93$$

Tale valore dovrebbe tenere conto della quota millesimale relativa all'immobile in oggetto. Come riportato in precedenza il sottoscritto ha chiesto all'esecutato l'esistenza o meno del regolamento di condominio ma mi è stato risposto che non era presente condominio in quanto villetta autonoma. Data la mancanza di questo dato il sottoscritto ha calcolato il valore di riscatto in maniera proporzionale tra la superficie di pertinenza della villetta e la superficie intera

del lotto su cui sorge la cooperativa. Pertanto il valore di riscatto è pari a:

$$C = 6.477,93 \times 0.50 \times (75/99) = € 2.453,76$$

In definitiva prima della vendita dell'immobile con il valore di stima occorre rimuovere i vincoli pagando i seguenti oneri:

$$C = 2.090,00 + 2.453,76 = € 4.543,76$$

oltre le spese notarili e stimate in € 3.000,00.

i) VALORE FINALE DEL BENE

Considerando il valore venale del bene, tenendo conto dell'abbattimento forfettario e degli oneri per la regolarizzazione delle opere difformi e per la rimozione dei vincoli si ottiene il valore finale del bene:

$$V = 213.400,00 - € 32.010,00 - € 7.543,76 - € 6.532,00 = € 167.314,24$$

In conclusione il valore dell'immobile, in cifra tonda, è pari a:

$$\mathbf{V = € 167.000,00 \text{ (centosessantasettemilaeuro)}}$$

Il trasferimento dell'immobile è esente IVA.

l) valutazione della quota di pertinenza del debitore

La quota di pertinenza del debitore è pari al 100%.

j) documentazione fotografica

In allegato una documentazione dell'immobile.

CONCLUSIONI

In conclusione il valore del diritto superficiario dell'immobile è il seguente:

Villetta a schiera: € 167.000,00 (centosessantasettemilaeuro).

Allego alla presente:

- verbali di sopralluogo;
- documentazione fotografica;
- visure storiche, planimetrie catastali dei cespiti ed estratti di mappa;

[REDACTED]

- planimetrie dell'immobile pignorato;

- copia della ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa;

- convenzione;

- attestato di conformità ex art. 8 L.R. 55/82.

Rassegno il mandato ricevuto rimanendo a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ragusa, 11 febbraio 2024

IL C.T.U.

[REDACTED]