



Tribunale di Ragusa

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio di stima per l'esecuzione immobiliare R.G.E.I. n. 313/2024;

* * * * *

Creditore:

Debitore:

Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni SALAFIA iscritto al n. 605 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato dal Giudice per l'esecuzione Dott. Antonio Pianoforte all'udienza del **12 febbraio 2025** Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni immobili nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 313/2024 tra le parti:

- **Creditore:**

- **Debitori:**

che ha piena proprietà del bene in catasto al foglio A/83 **particella 1036**

subalterno 41 e ha proprietà al 50% del bene in catasto al foglio A/83 **particella 1036 subalterno**

43 bene comune non censibile

nella qualità di debitore

con il seguente mandato:



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 60 giorni da oggi);

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

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

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

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

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando 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 $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, 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; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il

termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

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

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

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

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

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

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

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

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

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

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

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

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

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

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

a. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- descrizione giuridica del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b. sommaria descrizione del bene

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

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

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

- indicare se il bene è libero oppure occupato dal debitore e suoi familiari (e, di regola, sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento) oppure occupato da terzi

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

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

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

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

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

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

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

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

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

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

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

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

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

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 45 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;

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., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

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.;

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato due sopralluoghi presso i luoghi oggetto del procedimento di esecuzione nel comune di Ragusa in via Dolomiti, n. 23. Alle operazioni peritali hanno preso parte, il custode giudiziario dott.essa Elena Nicosia e lo scrivente CTU. Nel corso delle operazioni peritali sono state raccolte misure, informazioni e dati, nonché la documentazione fotografica e rilievi metrici

sul fabbricati oggetto del presente procedimento. Per il predetto sopralluogo sono stati redatti appositi verbali sottoscritti da tutti gli intervenuti. Le operazioni peritali sono state svolte presso gli Uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da locale adibito a magazzino in Ragusa con ingresso autonomo dalla via delle Dolomiti n. 23, posto al piano sottostrada, costituito da diversi vani, ripostiglio e bagno, con antistante cortile di pertinenza dal quale il locale ha l'accesso pedonale.

Censito al NCEU di Ragusa, al foglio 83, sezione A, mappale:

- **1036 sub. 41**, piano S1-T, categoria C2, classe 2, mq. 285, rendita euro 780,11 - quota di 1/1;
- **1036 sub. 43** (bene comune non censibile) per la quota di $\frac{1}{2}$;

L'immobile ricade all'interno di una palazzina in via Dolomiti, n. 23 a Ragusa;

L'immobile via Dolomiti, 23 Ragusa – Piano terra e interrato

- 1. Identificazione del bene pignorato:** Il magazzino/deposito ha accesso da via Dolomiti n. 23, a Ragusa (cfr. allegato fotografico). La via Dolomiti n. 23 costituisce una traversa della principale via Mongibello, una delle principali arterie della città. Il bene ricade su area urbana presente al N.C.E.U. di Ragusa, territorio del Comune di Ragusa ed è presente in catasto al **foglio A/83 particella 1036 subalterno 41 categoria C2, magazzino/deposito di 285 metri quadrati di consistenza, rendita catastale € 780,11 al piano interrato, e subalterno 43, bene comune non censibile che rappresenta una piccola area esterna condivisa con i subalterni 41 e 42.**

- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene al foglio A/83 particella 1036 subalterno 41 risulta essere di proprietà al 100% del debitore,
Il bene al foglio A/83 particella 1036 subalterno 43, BCNC, risulta essere di proprietà al 50% del debitore

3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni: Il debitore,

L'immobile è stato realizzato giusta **concessione edilizia n. 250/1989 del 23 novembre 1989 e successiva variante del 18 dicembre 1990** rilasciata dal Comune di Ragusa. L'immobile è dotato di **agibilità, pratica n. 46 del 02 luglio 1991**. Dopo la realizzazione, il fabbricato è stato inserito in catasto fabbricati al **foglio A/83 particella 1036** e nel dettaglio le particelle che costituiscono il bene pignorato sono ora identificate in catasto al **foglio A/83 particella 1036 subalterni 41 e 43**.

4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento: Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. Presenza dei beni in catasto: Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade il fabbricato è presente in catasto al **foglio A/83 particella 1036 subalterni 41 con la categoria C2, classe 2, magazzino deposito con superficie catastale di 285 mq, rendita € 780,11 e subalterno 43 bene comune non censibile**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: L'immobile è stato realizzato nel **1989 giusta concessione edilizia n. 250/1989** e la sua destinazione d'uso è conforme allo strumento urbanistico comunale vigente della costruzione. La via Dolomiti costituisce una traversa del corso Mongibello, una delle principali arterie della città. Per l'immobile oggetto di perizia non è stata rilasciata l'agibilità.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Dall'esame delle planimetrie di progetto e dello stato di fatto non si è

riscontrata difformità dello stato dei luoghi rispetto al progetto originale (cfr. **Allegato Rilievo Planimetrico**)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato dall'attività artigiana di . Sono presenti alcuni mobili (cfr. allegato fotografico) e alcune attrezzature.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituito da magazzino deposito su unico livello al piano interrato di una palazzina condominiale. Per l'accesso all'unità immobiliare dal piano terra occorre utilizzare una scala esterna oppure dal retro di via Dolomiti attraverso una scivola carrabile. L'immobile presenta il certificato di abitabilità/agibilità, **pratica n. 46 del 02 luglio 1991**. Lo stato di conservazione dell'immobile è normale e in linea con la sua epoca di realizzazione (1989). Presenta nel complesso un sufficiente livello di manutenzione con presenza di infiltrazioni e umidità di risalita. **Dimensioni:** L'immobile ha dimensioni in pianta di circa 285 mq incluso lo spessore dell'involucro edilizio esterno costituito da telaio in calcestruzzo (travi e pilastri) e doppia foderia di laterizi forati da 8 cm. La copertura è piana. La sua impronta lorda in pianta è di circa 285 mq + area esterna in condivisione. **L'altezza all'intradosso del solaio è pari a 3,90 mt.**

Confini: L'immobile di via Dolomiti, confina a nord con cortile condominiale, ad est con proprietà

Tipologia costruttiva: Struttura portante intelaiata in calcestruzzo con tamponature perimetrali in doppia foderia di laterizio forato da 8 cm. Solai in latero cemento gettati in opera. Divisori interni in laterizi forati. Intonaci tradizionali in malta cementizia. La finitura è in tonachino colorato per le facciate.

Composizione: L'unità immobiliare al piano interrato dell'edificio condominiale di cui fa parte ha divisori per uffici e deposito adibito a locale artigianale. (cfr. allegato fotografico).

Impianti: Sono presenti, l'impianto idrico, fognario ed elettrico. La cisterna che alimenta l'impianto idrico e' in comproprietà con altro locale deposito di proprietà degli originari venditori. Esiste un pozzo nero sotto l'antistante cortile è al servizio del locale dell'altro locale di proprietà degli originari venditori.

Finiture e infissi: Le finiture sono di tipo economico e gli infissi in metallo di tipo economico sono risalenti all'incirca agli anni 90. Lo stato di conservazione e di manutenzione è da ritenersi decoroso. Sono presenti infiltrazioni e umidità di risalita sulle pareti del bagno.

Dati catastali: Unità immobiliare sita nel comune di Ragusa (codice H163) – Catasto dei Fabbricati. Si allega la visura catastale aggiornata. Nella base dati catastale è presente la planimetria catastale del piano residenziale e del garage/posto auto.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A/83	1036	41	C/2	2	285 m ²	€ 780,11
A/83	1036	43	BCNC	Bene comune ai subalterni 41 e 42		

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Sulla base delle precedenti definizioni si ricava la sottostante tabella delle superfici

$$\text{Superficie ragguagliata totale} = 285,00 \times 1,00 = 285,00 \text{ mq.}$$

L'osservatorio immobiliare riporta un prezzo per le abitazioni civili compreso nella fascia 305,00 – 440,00 €/mq per il secondo semestre 2024 e il CTU ritiene di poter applicare un valore medio, considerato lo stato di conservazione dell'immobile e la posizione in area. Si applica pertanto il valore di 370,00 €/mq.

Il valore complessivo diventa pertanto

$$\text{Valore di stima al lordo del 15\%} = 370,00 \text{ €/mq} \times 285,00 \text{ mq} = 105.450,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore di stima al netto del 15\%} = 89.632,50 \text{ €}$$

sottraendo l'importo di € 1540,73 di spese insolute relative al condominio, come descritto di seguito si ottiene un importo di € 88.091,00. Il valore finale al netto delle spese e dell'abbattimento del 15% sarà quindi pari a € 88.000,00 (ottantottomila//00).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso: Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale e dunque non soggetto a IVA;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:

Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene ma la toponomastica va aggiornata.

17. Gli insoluti per i mesi di gennaio 2025 - luglio 2025: Totale insoluti € 1540,73.

Conclusioni

Il C.T.U. avendo risposto a tutti i quesiti del mandato e in particolare:

- Descrizione dei beni pignorati consistenti in piena proprietà di **un magazzino depositato al piano interrato e il 50% della proprietà di un bene comune non censibile, area scoperta al piano terra** in uno stabile condominiale in via Dolomiti, 23 a Ragusa. Il tecnico estimatore ha raccolto dati e informazioni sull'immobile reperendo dati ed informazioni relativi alla destinazione urbanistica, alla conformità e regolarità dei fabbricati e alla situazione catastale;
- L'indicazione delle formalità;
- La stima dei beni pignorati che ammonta a € **105.540** (centocinquemilacinquecentoquaranta//00). A tale somma deve essere sottratto il 15% per assenza di garanzia di vizi ottenendo la somma di 89.632,50 da cui si sottraggono le somme delle spese condominiali insolute per un importo di € 1540,73 il totale valore di stima arrotondato diviene:

€ 88.000 (novantamila//00)

Il tecnico ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita telematicamente la propria relazione scritta, comprensiva degli allegati, rimanendo a disposizione del Giudice per l'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o necessità.



Allegati:

- Estratto di mappa catastale, planimetrie e relative visure;
- Documentazione fotografica;
- Ispezione Ipotecaria con iscrizioni e trascrizioni



Ragusa 12 luglio 2025

Firma del C.T.

