

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA *IMMOBILIARE*

**Esecuzione immobiliare n° 83/2024 riunita alla procedura
462/17**

**LOTTO 7: Piena proprietà appartamento sito a Vittoria in
via A. Manzoni 212 e box auto di pertinenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Rev. 21/10/2024

Perito Estimatore
Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto
pec: federico.piccitto@archiworldpec.it



Sommario

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 7	2
RIEPILOGO ED ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	5
PREMESSA E MANDATO	5
ACCERTAMENTI ESEGUITI.....	5
AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI.....	7
INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	7
DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....	8
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	9
BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	12
DATI CATASTALI	13
LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA	14
DIFFORMITÀ RILEVATE E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE.....	14
REDAZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	15
POSIZIONE TRIBUTARIA IMMOBILI.....	16
TITOLO DI PROPRIETA'	16
PROVENIENZA DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	16
VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	16
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	17
Operazioni preliminari: calcolo della superficie commerciale dell'immobile	17
Stima sintetica per il calcolo del valore dell'appartamento.....	18
Stima sintetica per il calcolo del valore del box	19
Giudizio di stima finale	19
COSTITUZIONE LOTTO	20
ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.....	21
CONCLUSIONI	23



SCHEMA DI SINTESI LOTTO 7**SCHEMA DI SINTESI LOTTO 7**

E.I. 83/2024 riunita alla procedura 462/2017 Creditore Procedente: Debitore Esecutato: Custode Giudiziario: Dott.ssa Giovanna Scifo Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Diritto e quota	Piena proprietà (Gli immobili oggetto di perizia sono stati pignorati per la quota di 1/2 della piena proprietà spettante al debitore esecutato. La restante quota di 1/2 appartiene invece alla moglie, in regime di separazione dei beni, soggetto non esecutato. Il presente elaborato peritale prevede la stima dell'intera quota di piena proprietà, supponendo un eventuale compenso alla comproprietaria pari al 50% delle somme ricavate dalla vendita.
Bene	Appartamento box auto
Ubicazione	Vittoria via Manzoni 212 Coord. Geografiche WGS84: 36°57'00.77"N - 14°31'16.62"E
Titolarità	L'appartamento ed il box auto oggetto di perizia sono stati acquistati dal debitore esecutato e dalla moglie, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, in regime di separazione dei beni. Gli immobili pervennero ai coniugi xxxxx, giusto atto di compera del xxxxx, da potere della xxxxxxx titolare della piena proprietà.
Provenienza ventennale	Vi è piena continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento
Dati Catastali	CEU del Comune di Vittoria al Foglio 104, p.la 2600 ai sub 40 e 17
Lotto	Piena proprietà dell'appartamento sito a Vittoria in via A. Manzoni 212 e del box auto di pertinenza, censiti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vittoria al Foglio 104, p.la 2600 ai sub 40 e 17.
Occupazione	L'appartamento è abitato dal debitore esecutato, dalla moglie e dalla figlia.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	C.E. n. 462 del 29/08/1996 e successiva variante n. 279 del 22/05/1998
Agibilità/Abitabilità	02/02/2000
Irregolarità e Abusi	Maggior volume per mancato arretramento, realizzazione tettoia e diversa distribuzione degli spazi interni. Non tutte le difformità sono regolarizzabili. I costi per la regolarizzazione catastale ed urbanistica e per il ripristino sono stimati in 15.000,00 € circa, cifra detratta dal valore del lotto.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No

Divisibilità	Non vi è l'esigenza di valutare la divisione
Valore di Mercato	Il 193.000,00 €
Valore al netto degli oneri stimati per le regolarizzazioni	178.000,00 €
Valore di Vendita Forzata	151.300,00 €.
Vendibilità e motivo	L'appartamento ed il box auto non sono divisibili e versano in buono stato d'uso e di manutenzione.
Vincoli	Nessuno
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	Non conosciuti
APE	Come da disposizione del 18/11/2021, emessa dai Giudici delle Esecuzioni, la redazione dell'APE verrà differita a seguito della vendita dell'immobile.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Sono presenti n. 16 iscrizioni/trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento. Si rimanda al relativo elenco a pag. 20

DETTAGLIO SUPERFICI	
Superficie commerciale appartamento	173,00 mq
Superficie utile appartamento	92,00 mq
Superficie terrazze e balconi	139,00 mq
DETTAGLIO SUPERFICI VANI	
Ingresso	6,00 mq
Salotto	27,00 mq
Cucina	22,00 mq
Servizio igienico	6,50 mq
Ripostiglio	3,00 mq
Corridoio	7,00 mq
Camera 1	15,00 mq
Camera 2	9,00 mq
Camera 3	17,00 mq
Bagno	8,00 mq
Terrazzo scoperto	110,00 mq
Tettoia su terrazzo	20,00 mq

FOTO RAPPRESENTATIVE



Prospetto condominio vista dall'angolo tra via Manzoni e via Salerno



Box auto



Salotto



Cucina



Tettoia su terrazzo



Ampliamento cabina armadio su terrazzo

RIEPILOGO ED ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Lotto unico dal valore a base d'asta di € 151.300,00, costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito a Vittoria in via A. Manzoni 212 e del box auto di pertinenza, censiti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vittoria al Foglio 104, p.lla 2600 ai sub 40 e 17.

Gli immobili sono legittimati urbanisticamente ma presentano abusi edilizi in parte non regolarizzabili oltre a difformità alle planimetrie catastali.

Si precisa che gli immobili oggetto di perizia sono stati pignorati per la quota di 1/2 della piena proprietà spettante al debitore esecutato. La restante quota di 1/2 appartiene invece alla moglie, in regime di separazione dei beni, soggetto non esecutato.

Il presente elaborato peritale prevede la stima dell'intera quota di piena proprietà, supponendo un eventuale compenso alla comproprietaria pari al 50% delle somme ricavate dalla vendita.

Vi è continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento.

Gli immobili non sono liberi, costituendo la residenza del debitore esecutato, della moglie comproprietaria e della figlia.

PREMESSA E MANDATO

Il sottoscritto Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto, CTU presso il Tribunale di Ragusa con iscrizione nella sezione Industriale al n°620, in data 22/05/2024 veniva richiamato dall'Ill.mo Sig. Giudice Carlo Di Cataldo, al fine di aggiornare la relazione peritale già depositata il 27/03/2019 relativamente ad un appartamento e box auto pertinenziali siti a Vittoria in via A. Manzoni 212, immobili censiti al CEU del Comune di Vittoria al foglio 104, part. 2600, sub 40 e 17.

La precedente procedura esecutiva era stata dichiarata estinta limitatamente ai beni di cui trattasi ma nella procedura esecutiva n. 83/2024 R.G.E. riunita alla 462/2017 sono stati nuovamente pignorati i suddetti immobili, motivo per cui l'Ill.mo Sig. Giudice ha disposto l'aggiornamento dell'elaborato peritale.

Le due unità immobiliari oggetto della presente perizia di aggiornamento costituiscono il lotto 7 della procedura esecutiva 462/17, ovvero:

- **Piena proprietà dell'appartamento sito a Vittoria in via A. Manzoni 212 e del box auto di pertinenza, censiti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vittoria al Foglio 104, p.lla 2600 ai sub 40 e 17.**

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Ad espletamento del mandato conferitomi, ho redatto il presente rapporto peritale, nella qualità di Esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n. 285/2021, rispondendo in merito agli aspetti di *due diligence* previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, in particolare attraverso la verifica ed il controllo:

- della completezza/idoneità dei documenti in atti;
- della corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- della sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
- della continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- della regolarità edilizia e urbanistica, della dichiarazione di agibilità e dei costi da sostenere e per eventuali sanatorie oltre a eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;
- di eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;
- della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

In relazione al predetto controllo, nel fascicolo è presente la relazione notarile del Notaio Maria Di Matteo del 02/01/2024, per cui la documentazione appare completa.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, lo scrivente ha provveduto:

- a richiedere presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, tutta la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento (planimetrie catastali e visure catastali), verificando la coerenza dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali degli immobili e le eventuali rettifiche necessarie;
- ad accertare la destinazione urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia;
- ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, la regolarità urbanistica/edilizia delle unità immobiliari oggetto di pignoramento;
- ad acquisire i titoli di proprietà coprenti il ventennio anteriore la data del pignoramento;
- ad estrarre presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, l'elenco delle formalità gravanti sui beni in oggetto;
- a verificare l'atto di pignoramento e la relazione notarile;
- a verificare lo stato di possesso degli immobili.

Avendo il sottoscritto, svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitogli, ha eseguito, infine, la stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati.

Prima di indicare il valore finale a base d'asta dei beni oggetto di pignoramento sono stati detratti i costi stimati per le regolarizzazioni catastali ed edilizie e dopo è stato operato un abbattimento forfettario del prezzo in ragione del 15%, dovuto alla possibile esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.

Seguono le conclusioni cui sono pervenuto per ciò che attiene i compiti previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Presso gli immobili oggetti di perizia era stato eseguito un primo accesso ai luoghi in data 19/02/2019, in forza della procedura esecutiva 299/18 riunita alla procedura portante 462/2017.

In occasione del precedente accesso ai luoghi avevo effettuato i rilievi fotografici e geometrici dei beni pignorati, il tutto alla presenza del Debitore Esecutato, che da sempre ha collaborato nella lunga procedura esecutiva che lo ha interessato, concedendo la più ampia disponibilità ed assistenza al sottoscritto durante tutti gli accessi ai luoghi che si sono resi necessari relativamente agli undici lotti costituiti.

In data 15/10/2024, alle ore 16:30, ho effettuato un nuovo accesso ai fabbricati oggetto di perizia, rilevando che nulla è cambiato rispetto al precedente sopralluogo, salvo l'avvenuta sostituzione della caldaia per riscaldamento ed acs e l'installazione di due nuovi climatizzatori.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di perizia sono occupati ed utilizzati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia. Infatti il Debitore Esecutato risiede presso l'appartamento oggetto di perizia, sito a Vittoria in via Manzoni 212 P.3 int 7 (Lotto 7), assieme alla moglie ed alla figlia.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili oggetto del presente rapporto peritale sono un appartamento a terzo piano ed un box auto di pertinenza al piano interrato facenti parte di un grosso complesso condominiale ubicato nella periferia ovest della Città di Vittoria, in particolare tra la via Manzoni, la via Salerno e la via IV Novembre. L'accesso al vano scala a servizio dell'appartamento di cui trattasi è dal civico 212 di via Manzoni mentre la scivola di accesso ai box auto è da via IV Novembre.

Le coordinate geografiche del condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento, nel sistema di riferimento WGS84, sono le seguenti: 36°57'00.77"N - 14°31'16.62"E.



Fig. 1: Ubicazione immobile su ortofoto

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Il comune di Vittoria è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Ass.to Territorio e Ambiente n. 1151 del 16/10/2003.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di uno stabile che, secondo la zonizzazione del P.R.G., ricade interamente in Zona Territoriale Omogenea B3 "Completamento dei quartieri del entro Urbano", ove sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., che si allegano.



Fig. 2: Ubicazione immobile su stralcio PRG

Il fabbricato non risulta gravato dal vincolo paesaggistico nè da vincoli idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc..

Non vi sono faglie sismiche nelle immediate vicinanze del fabbricato né fenomeni di dissesto idrogeologico o rischio idraulico riscontrabili dall'analisi del Piano di Assetto Idrogeologico.

Trattandosi di immobili censiti al Catasto Edilizio Urbano, per il passaggio di proprietà non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica della zona.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla disamina dei dati catastali, il condominio, a tre piani fuori terra oltre ad accessori al quarto piano sottotetto, risulta costituito complessivamente da:

- 17 box auto al piano interrato;
- 2 locali commerciali ed un ufficio a piano terra;
- 13 appartamenti distribuiti nei tre piani;
- 2 unità immobiliari a piano sottotetto.

L'appartamento oggetto di pignoramento confina con l'appartamento intestato alla Ditta xxxx e con il vano scala e presenta affaccio sulla via Manzoni e sulla via Salerno tramite un ampio terrazzo.

L'unità immobiliare presenta superficie commerciale di 173,00 mq per una superficie calpestabile di circa 130 mq, oltre terrazzo e balconi aventi una superficie netta complessiva di circa 139 mq. Dal civico 212 di via Manzoni, tramite portoncino in alluminio e vetro, si accede al vano scala condominiale, rivestito con lastre di granito grigio e dotato di ascensore. Tramite porta blindata si accede all'appartamento oggetto di pignoramento e nello specifico ad un ingresso della superficie di circa 6 mq, direttamente comunicante, sulla destra, con il salotto avente superficie netta di circa 27 mq e dotato di finestra e porta-finestra con affaccio sul terrazzo (foto n 3 e 4). Dal salotto, tramite porta scorrevole a scrigno, è possibile accedere alla cucina (foto n. 5, 6 e 7), avente superficie netta di circa 22 mq e comunicante, tramite porta-finestra, con la terrazza. Dalla cucina è possibile accedere ad un servizio igienico (foto n. 8 e 9), della superficie di circa 6,50 mq, dotato di finestra con affaccio sul terrazzo, al cui interno sono presenti:

- un lavabo ovale in ceramica bianco lucido;
- doccia a filo pavimento con soffione a muro e deviatore;
- sanitari del tipo a filo muro.

Dal vano ingresso, esattamente di fronte alla porta, è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio della superficie di circa 3 mq, ricavato sulla terrazza con un successivo intervento edilizio, mentre sulla sinistra si accede al corridoio, della superficie di circa 7 mq che, sviluppandosi per circa 6 ml, disimpegna tutta la zona notte dell'unità immobiliare (foto n. 10).

Sul lato sx del corridoio sono presenti tre vani, tutti con affaccio sul balcone di circa 9 mq prospiciente il cortile condominiale, ovvero:

- una camera da letto della superficie di circa 15 mq (camera 1 – foto n. 16 e 17);
- un bagno della superficie di circa 8 mq (foto 14 e 15), dotato di tutti i pezzi sanitari oltre che di una vasca.
- la camera da letto matrimoniale, della superficie di circa 17 mq (camera 3 - foto 11, 12 e 13).

In fondo al corridoio si accede alla camera da letto singola, della superficie di circa 9 mq (camera 2 – foto 18 e 19), dotata di porta-finestra con affaccio sul terrazzo.

Sul lato dx del corridoio è presente una porta che consente di entrare all'interno di una cabina armadio di circa 9 mq, ricavata sulla terrazza con un successivo intervento edilizio, avente il lato maggiore costituito da un'ampia apertura scorrevole in vetro con affaccio sulla terrazza (foto n. 20, 21 e 26).

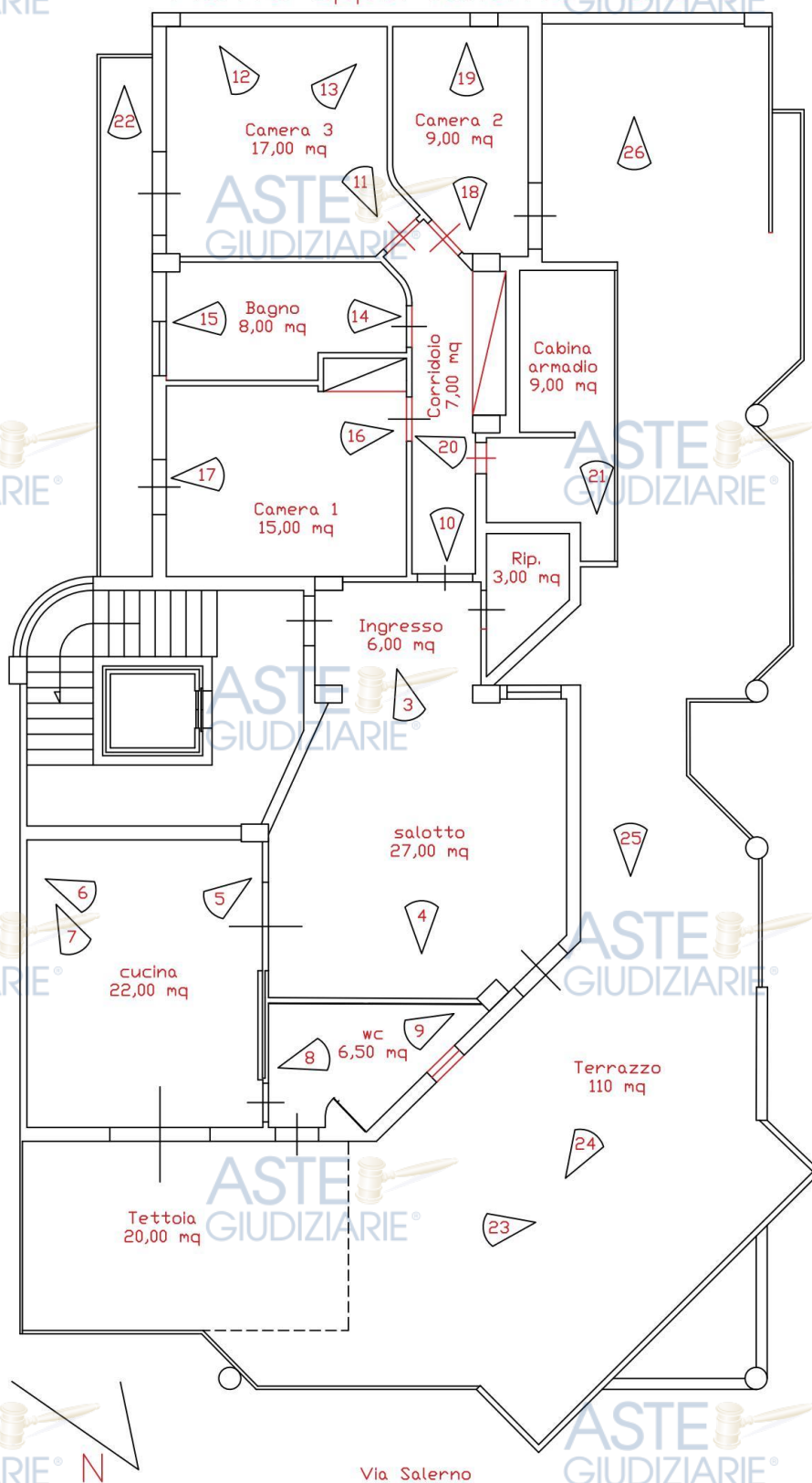
Il terrazzo presenta una superficie netta di circa 130 mq di cui circa 20 mq risulta coperta con una tettoia avente struttura portante costituita da pilastri e travi in legno, queste di sostegno dell'assito di tavole e del soprastante manto di copertura costituito da tegole del tipo coppo siciliano (foto n. 23).

Il balcone lato cortile presenta una sezione di circa 95 cm (foto n. 22) mentre il terrazzo presenta, su via Manzoni, sezioni variabili da 2 a 4 m e su via Salerno di circa 4 m (foto n. 24 e 25).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta appartamento Piano 3



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Manzoni
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® N

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCALA 1:100

1

Fig. 3: Miniatura rilievo stato di fatto appartamento

Le porte interne sono in legno massello mentre le aperture verso l'esterno sono costituite da avvolgibile esterno in pvc ed infisso interno in legno e vetro.

Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate con colori chiari e la pavimentazione è in mattoni di ceramica di colore bianco.

Il bagno presenta pavimento e pareti rivestiti con piastrelle di ceramica decorate di buona qualità e fattura.

Il bagno di servizio presenta pavimento in mattoni di ceramica e pareti rivestite con piastrelle, quasi a tutta altezza e per la restante parte tinteggiate.

La pavimentazione dei balconi è in piastrelle, quello prospiciente sul cortile è dotato di ringhiera in ferro mentre la terrazza è delimitata sia da ringhiera in ferro che da muretto.

Tutti gli impianti dell'appartamento sono sottotraccia.

L'appartamento è dotato di sistema di allarme e telecamere nel vano scala.

L'immobile presenta impianto di riscaldamento costituito da elementi radianti in ghisa collegati ad una caldaia installata all'esterno (balcone lato cortile) alimentata a gas metano, che funge anche da produzione di acs.

E' presente anche uno scaldabagno da 30 lt per l'acs.

L'unità immobiliare presenta un ottimo livello di finiture interne e si trova in ottimo stato manutentivo mentre la finitura dei prospetti esterni del condominio, costituita da intonaco plastico, si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Il box auto oggetto di pignoramento è ubicato al piano interrato ed è accessibile tramite rampa che si diparte dal cancello automatico di via IV Novembre (foto n. 2) e corsia di manovra comune (foto n. 27).

L'unità immobiliare confina con corsia di manovra comune e con i box intestati alle ditte Cirignotta e Alfieri. Presenta superficie commerciale di mq 39 e superficie netta di mq 33 e risulta delimitata da serranda avvolgibile in ferro ad azionamento automatico.

La pavimentazione è in quarzo colore rosso e versa in uno stato d'uso mediocre.

Il box è dotato di finestre sotto-trave in parte fisse ed in parte a vasistas, comunicanti con un'intercapedine sotto-strada dotata di griglia a livello del marciapiede.

L'impianto elettrico è in parte fuori traccia ed è presente, a vista, un tratto della condotta condominiale di scarico in fognatura.

Il debitore esecutato ha riferito che per lo stabile sono state redatte le tabelle millesimali e che le spese condominiali relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di circa 60 €/bimestre, riguardanti la pulizia della scala, il pagamento dell'utenza elettrica e dell'amministratore condominiale, la manutenzione dell'ascensore e la manutenzione ordinaria in generale.

Planta box auto

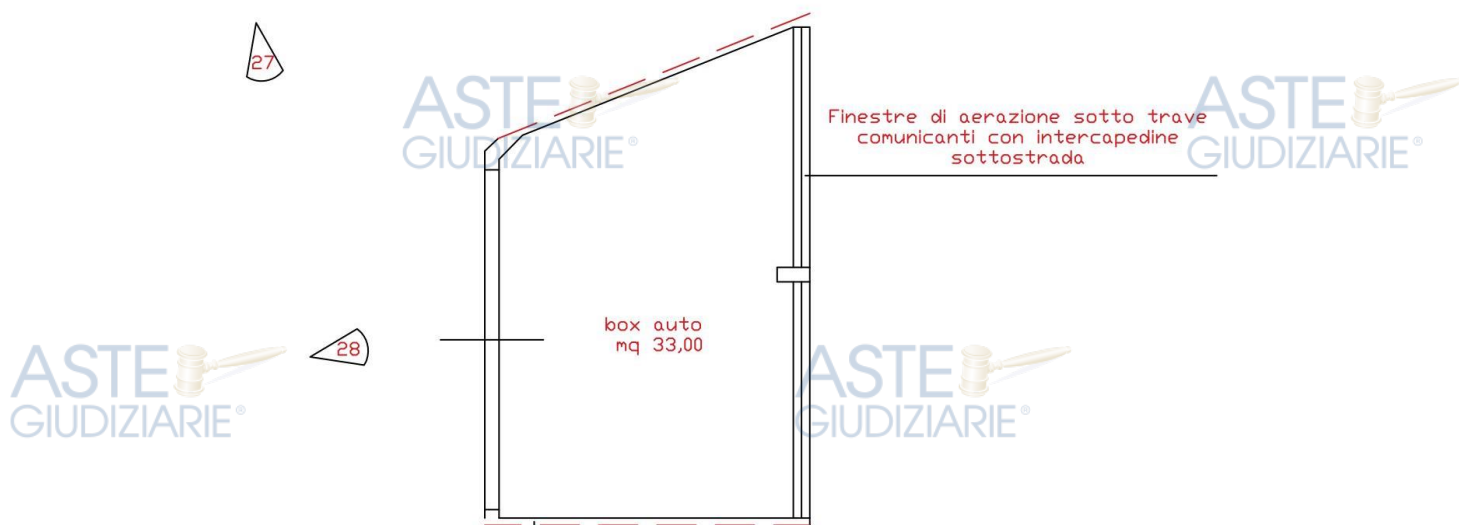


Fig. 4: Miniatura rilievo stato di fatto box auto

BARRIERE ARCHITETTONICHE

In materia di barriere architettoniche, la Legge 09/01/1989 n. 13, "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", fissa tre diversi livelli di qualità dello spazio costruito, via via decrescenti:

- accessibilità: possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e a autonomia;
- visitabilità: possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione (soggiorno o pranzo) e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare;
- adattabilità: possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Nel caso specifico l'unità immobiliare presenta i requisiti di visitabilità per quanto riguarda gli spazi di relazione e di adattabilità relativamente all'accesso all'edificio ed al bagno.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento, di cui al presente rapporto di valutazione, sono censiti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vittoria al Foglio 104, p.lla 2600 ai sub 40 e 17, che identificano rispettivamente l'appartamento ed il box auto.

Nell'ordine, i dati di classamento catastali delle due unità immobiliari sono i seguenti:

Categoria	Classe	Vani	Superficie catastale	Rendita catastale
A/2 – Abitazione di tipo civile	2	6,5	155 mq (escluse aree scoperte 133 mq)	€. 503,55

Categoria	Classe	mq	Superficie catastale	Rendita catastale
C/6 – box auto	2	33	33 mq	€. 73,29

Gli immobili risultano intestati, come da titolo di proprietà, al debitore esecuto ed alla moglie, in ragione del 50 % ciascuno della piena proprietà.

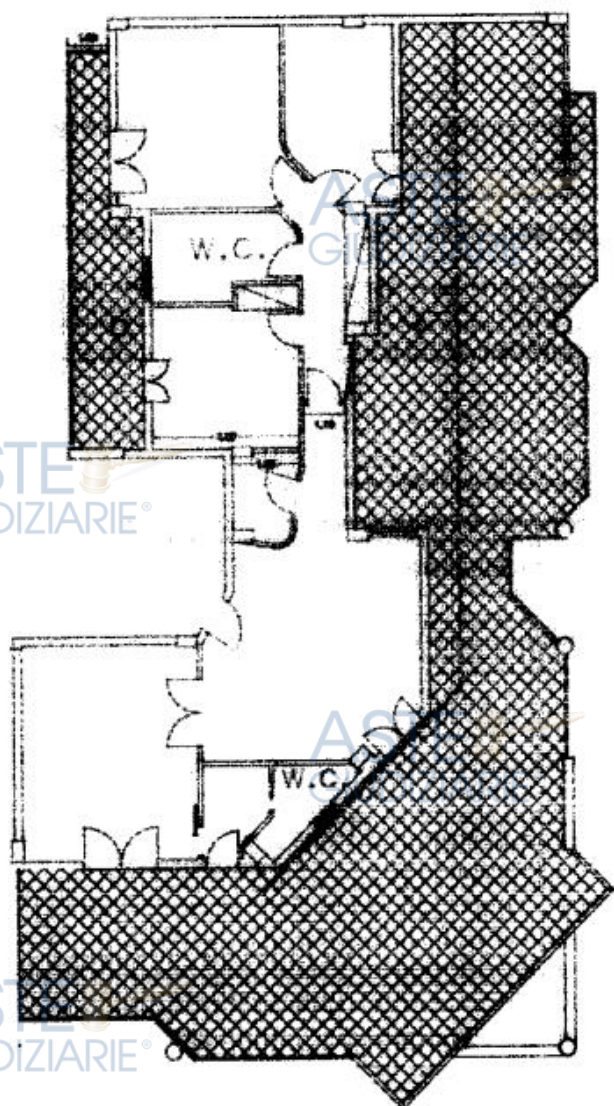


Fig. 6 e 6: Miniature planimetrie catastali di appartamento e box auto

LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Il sottoscritto, al fine di accertare la regolarità urbanistica/edilizia delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in data 26/02/16 ha effettuato la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, visionando, in data 15/03/2019, la pratica edilizia del condominio.

L'intero stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato giusta la concessione edilizia n. 462 del 29/08/1996 e successiva variante n. 279 del 22/05/1998 rilasciate alla Ditta costruttrice *Immobiliare s.r.l.*

Dalla documentazione tecnica visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, si evince che i lavori di costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento hanno avuto inizio il 05/09/1996 ed hanno avuto termine il 03/06/98.

Per le opere in c.a. è stato rilasciato, dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, il certificato di conformità strutturale n. 20530 del 21/12/1999 di cui all'art. 28 della Legge n. 64 del 02/02/74 (pratica 12007) ed in data 02/02/2000 è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria il certificato di abitabilità/Agibilità dell'intero stabile, inibendo l'uso dell'ascensore in assenza del certificato ISPEL.

Dal punto di vista dell'Antincendio il condominio è dotato di un progetto approvato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 12/05/1998 con nota prot. 6328, di comunicazione di Inizio attività di Autorimessa per il piano interrato del 25/01/2000 pratica 6557 e per ultimo di una recente SCIA, attualmente in fase di istruttoria, con scadenza nel 2024.

DIFFORMITÀ RILEVATE E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

L'appartamento oggetto di pignoramento rispetto alla planimetria catastale agli atti ed agli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia n. 279 del 22/05/1998, presenta le seguenti difformità:

1. un maggior volume dell'appartamento dovuto al mancato arretramento di una porzione di parete di tamponamento dal lato del cortile interno (in corrispondenza della camera da letto singola e del bagno) ed alla realizzazione del ripostiglio e della cabina armadio su una porzione del terrazzo;
2. una tettoia di realizzata a copertura di una porzione di terrazzo, in corrispondenza della porta di accesso alla cucina;
3. una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta all'eliminazione dell'originario ripostiglio ed allo spostamento della porta d'accesso all'unità immobiliare dal vano scala oltre all'eliminazione del tramezzo atto a creare l'antibagno del servizio igienico.

Il box auto al piano interrato, rispetto alla planimetria catastale agli atti ed agli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia n. 279 del 22/05/1998, presenta le seguenti difformità:

1. maggiore luce dell'apertura carrabile;
2. finestre a sotto-travi, comunicanti con un'intercapedine sotto-strada.

Dal punto di vista catastale, le difformità dell'appartamento, a differenza di quelle del box auto, sono in grado di determinare un aumento di superficie e di rendita, tuttavia andrebbe effettuata anche la rettifica della planimetria anche per il box auto.

La regolarizzazione catastale dell'appartamento e del box comporta la rielaborazione delle relative planimetrie catastali mediante pratiche DOCFA.

Dal punto di vista urbanistico, per la regolarizzazione delle difformità rilevate non appare applicabile l'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, che prevede per gli immobili provenienti da esecuzioni immobiliari, l'accesso, entro 120 gg. dal Decreto di Trasferimento, a sanatoria tardiva, sfruttando i condoni precedentemente promulgati, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore del Condono a cui ci si riferisce. In questo caso, al contrario, le ragioni del credito per le quali si procede sono

successive alla data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, cioè al 2 ottobre 2003 (Legge 24/11/2003 n. 326).

Per quanto riguarda l'appartamento:

1. il maggior volume, di cui al punto 1 del superiore elenco, non è regolarizzabile in regime di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 16/16 (che ha recepito l'art. 36 del T.U. dell'edilizia 380/2001) in quanto la volumetria residua a disposizione dell'intero stabile non è sufficiente. Di conseguenza la regolarizzazione comporta il ripristino dei luoghi arretrando la porzione di parete prospiciente il cortile come da progetto autorizzato e demolendo l'ampliamento sul terrazzo (il ripostiglio).
2. La cabina armadio realizzata in ampliamento sul terrazzo dovrà essere adeguata, atteso che, pur essendo l'intero lato maggiore a vetro, non è possibile, allo stato attuale, regolarizzarla applicando l'art. 20 della L.R. 4/2003, in quanto i lati minori dell'ampliamento non si configurano come strutture precarie. Con gli opportuni adeguamenti tecnici sarà possibile regolarizzare l'ampliamento applicando l'art. 20 della L.R. 4/2003 ma utilizzando l'ambiente come veranda chiusa e non più come cabina armadio.
3. La tettoia realizzata sul terrazzo è regolarizzabile sempre applicando l'art. 20 della L.R. 4/2003, previo ottenimento dell'Autorizzazione in sanatoria da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa (quindi della verifica dei calcoli).
4. La diversa distribuzione degli spazi interni può essere regolarizzata con cila tardiva ma il tramezzo del servizio igienico va ripristinato per garantire l'anti wc rispetto al vano cucina.

Le difformità relative al box auto al piano interrato possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 16/16.

Per tutte le pratiche edilizie di regolarizzazione, trattandosi di interventi sui prospetti e sulle parti comuni, si renderà necessaria l'autorizzazione della maggioranza condominiale.

Le spese necessarie per i lavori edili da sostenere per gli adeguamenti dello stato di fatto, compresi i costi tecnici ed amministrativi per la regolarizzazione urbanistica e catastale, sono stimabili in almeno €. 15.000,00, somma che andrà detratta dal valore del lotto.

Si precisa che rispetto all'originaria perizia del 2019, detto importo è stato incrementato di 5.000,00 € per via dell'aumento dei costi in edilizia avvenuto nell'ultimo triennio.

REDAZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come da disposizione del 18/11/2021, emessa dai Giudici delle Esecuzioni, la redazione dell'APE verrà differita a seguito della vendita dell'immobile, prima del decreto di trasferimento.

Il costo per la redazione dell'APE ammonta a 300,00 € oltre iva e cassa professionale, spesa che verrà detratta dal valore del lotto e posta a carico dell'aggiudicatario, che dovrà versare l'importo al PD.

Per la redazione dell'APE è necessario che gli impianti siano dotati dei libretti di impianto: uno per la caldaia ed uno per i climatizzatori. L'apposizione del bollino sulla nuova caldaia installata lascia supporre che l'impianto sia stato regolarmente censito e pertanto i libretti di impianto dovrebbero esistere, anche se il debitore esecutato non ne è al momento in possesso. Lo stesso ha assunto l'impegno di chiederli all'installatore che si è occupato della fornitura e dell'installazione delle macchine, ma in caso di esito negativo questi dovranno essere prodotti a spese della procedura prima della redazione dell'ape.

I costi necessari per i libretti di impianto di caldaia e clima e per il rapporto di prova della caldaia con controllo dei fumi di emissione sono stimabili in circa 300,00 €.

Questo importo non può essere detratto dal valore del lotto perché potrebbe darsi che il debitore esecutato, prima della vendita dell'immobile, riesca a recuperare i libretti. In caso contrario, la spesa dovrà essere posta a carico della procedura o comunque del creditore precedente.

POSIZIONE TRIBUTARIA IMMOBILI

Per le unità immobiliari di cui al presente rapporto di valutazione esiste una massa debitoria nei confronti dell'Ufficio Tributi del Comune di Vittoria di circa 6.400,00 €.

Detta somma non verrà posta a carico dell'aggiudicatario dei beni in quanto non è legata all'immobile bensì all'intestatario dell'utenza idrica.

TITOLO DI PROPRIETA'

L'appartamento ed il box auto oggetto di perizia sono stati acquistati dal debitore esecutato e dalla moglie, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, in regime di separazione dei beni.

Gli immobili pervennero ai coniugi xxxx, giusto atto di compera del xxxxx, da potere della xxxx, titolare della piena proprietà.

PROVENIENZA DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

L'immobile è stato edificato dalla ditta xxxxxx giusta la concessione edilizia n. 462 del 29/08/1996 e successiva variante n. 279 del 22/05/1998, su suolo pervenuto per atto di permuta a rogito del Notaio xxxxx.

VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento rep. 299 del 06/03/2024, che ha dato origine alla procedura 83/24, risulta trascritto in data 27/03/2024 ai nn. 5362 di registro generale e 3759 di registro particolare.

La quota pignorata è corretta, in quanto corrispondente alla quota di proprietà del debitore esecutato, pari ad 1/2 dell'intero. La restante metà quota di piena proprietà appartiene alla moglie non esecutata.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per stabilire il valore degli immobili oggetto di pignoramento, è stato adoperato il metodo di stima sintetica per comparazione, basato sul confronto di valori unitari, che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

L'unità di misura prescelta è il metro quadrato di superficie commerciale.

Operazioni preliminari: calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Ai fini del computo della superficie commerciale di un immobile si fa riferimento alla norma UNI EN 15733-2011, che ha sostituito la norma UNI 10750-2005.

La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Il computo delle superfici viene effettuato con i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se in comunione con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti portanti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Le Superfici accessorie di un'unità immobiliare rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti". Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi. Sono da considerarsi:

- **pertinenze esclusive di ornamento:** i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc...
- **pertinenze esclusive a servizio:** i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc...).

Le superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'immobile.

La nuova norma UNI EN 15733-2011 non contiene più le indicazioni circa la ponderazione delle superfici, originariamente contenute nella vecchia norma UNI 10750-2005, pertanto per il calcolo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento si fa riferimento al DPR 139/98:

- 30% della superficie di terrazze o balconi comunicanti (fino a 25 mq);
- 10% della quota di terrazze o balconi comunicanti eccedente i 25 mq;
- 15% della superficie di terrazze o balconi non comunicanti (fino a 25 mq);
- 5% della quota di terrazze o balconi non comunicanti eccedente i 25 mq;
- 10% delle aree scoperte fino a 25 mq;
- 2% della quota delle aree scoperte eccedente i 25 mq;

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze di servizio (cantine, soffitte ecc.), non costituenti unità immobiliari autonome, secondo quanto disposto dal DPR 139/98, la superficie omogeneizzata si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sempre ai sensi del DPR 139/98 si specifica che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (DPR 138/98);
- La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto/eccesso;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 173 così determinata:

- Superficie lorda vani principali PT → 154 mq;
- Superficie terrazzi e balconi (primi 25 mq) → $25 \text{ mq} \cdot 0,30 = 7,5 \text{ mq}$, arrotondati a 8 mq;
- Superficie terrazzi e balconi (eccedente i primi 25 mq) → $114 \text{ mq} \cdot 0,10 = 11,40 \text{ mq}$, arrotondati a 11 mq.

La superficie commerciale del box auto è pari a mq 39, consistenza derivante dalla sola superficie lorda del vano.

Stima sintetica per il calcolo del valore dell'appartamento

La base di dati utilizzata dal sottoscritto per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI, Borsino Immobiliare e Requot riferita all'anno 2024, primo semestre;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari della compravendita.

Definito il valore unitario medio di riferimento, il sottoscritto ha poi proceduto ad una sua "correzione" mediante l'utilizzo di idonei coefficienti di ragguaglio, in quanto è stato applicato il c.d. procedimento per punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche del bene e sulla "correzione" del valore unitario di partenza mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi, che tengono conto delle condizioni emerse in occasione del sopralluogo condotto presso l'immobile oggetto di perizia, ed in particolare, nel caso in questione:

C1 – Coefficiente vetustà strutturale

E' stato determinato tenendo conto della vita effettiva dello stabile (circa 26 anni), riferita alle strutture collaudate nel 1998. Rispetto alla precedente valutazione del 2019, il coefficiente di vetustà strutturale è stato abbassato da 0,85 (riferito ad una vita utile di 21 anni) a 0,80

$$C1 = 0,80$$

C2 – Coefficiente caratteristiche intrinseche (grado di finitura, orientamento, panoramicità, prospicienza, luminosità e soleggiamento)

E' stato determinato considerando la tipologia edilizia dell'immobile, le ottime finiture interne, e tenendo conto che l'immobile gode di un discreto grado di panoramicità. Rispetto alla precedente valutazione del

2019, il coefficiente legato alla caratteristiche intrinseche è stato aumentato da 1,25 a 1,30 alla luce del recente upgrade effettuato all'impianto di riscaldamento/Raffrescamento.

C2 = 1,30 (1,00 per il box auto)

C3 – Coefficiente caratteristiche estrinseche (di ubicazione)

E' stato stabilito tenendo conto che il prezzo stabilito come valore parametrico, tiene già conto dell'ubicazione ed in particolare che l'immobile è ubicato nella periferia ovest della Città di Vittoria, prossimo a tutti i servizi essenziali.

C3 = 1,00

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto secondo la metodologia descritta, il valore unitario medio di vendita (Vu) di abitazioni di tipo civile in buone condizioni, site a Vittoria nella stessa zona dove ricade il bene oggetto di stima, risulta, alla data di aggiornamento del presente rapporto di valutazione, pari a circa 1.000,00 €/mq (valore in aumento rispetto alla valutazione del 2019).

Stabilita la superficie commerciale dell'immobile (S.comm), secondo la metodologia descritta al paragrafo precedente, si determina un valore commerciale complessivo pari a:

- $V = Vu \times S.comm \times C = 1.000,00 \text{ €/mq} \times 173,00 \text{ mq} = \text{€ } 173.000,00$.

Successivamente si è provveduto a "correggere" il valore di mercato dell'appartamento rapportandolo ai coefficienti di correzione C1, C2 e C3, determinati per rendere tale prezzo consono alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima:

- $V_{Corretto} = V \times C1 \times C2 \times C3 = \text{€ } 173.000,00 \times 0,80 \times 1,30 \times 1,00 = \text{€ } 179.920,00$, importo che si arrotonda in 180.000,00 €.

Stima sintetica per il calcolo del valore del box

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto secondo la metodologia descritta, il valore unitario medio di vendita (Vu) di box auto, in condizioni ordinarie, siti a Vittoria nella stessa zona dove ricade il bene oggetto di stima, risulta di circa 410,00 €/mq (valore in diminuzione rispetto alla valutazione del 2019).

Stabilita la superficie commerciale dell'immobile (S.comm), secondo la metodologia descritta al paragrafo precedente, si determina un valore commerciale complessivo pari a:

- $V = Vu \times S.comm \times C = 410,00 \text{ €/mq} \times 39,00 \text{ mq} = \text{€ } 15.990,00$.

Il valore determinato per l'unità immobiliare in questione deve essere "corretto" applicando gli stessi coefficienti di ragguaglio utilizzati per l'appartamento ma con un valore diverso del coefficiente C2 (caratteristiche intrinseche), in quanto il box auto non presenta particolari finiture interne. Si ha:

- $V_{Corretto} = V \times C1 \times C2 \times C3 = \text{€ } 15.990,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€ } 12.792,50$, importo che si arrotonda in 13.000,00 €.

Giudizio di stima finale

Sommando il valore dell'appartamento con quello del box auto si ottiene il seguente valore complessivo:

$$V_{tot} = \text{€ } 180.000,00 + \text{€ } 13.000,00 = \text{€ } 193.000,00.$$

Dal valore determinato vanno detratti gli oneri da sostenere per le regolarizzazioni e per gli adeguamenti, stimati in almeno € 15.000,00 (importo in aumento rispetto alla valutazione del 2019 per via dell'aumento dei prezzi in edilizia avvenuto dal 2021).

Si addivene pertanto ad un valore di € 178.000,00, al quale va applicato un ulteriore coefficiente pari a 0,85 che tiene conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e dell'esistenza di eventuali oneri sconosciuti gravanti sul bene.

Si ottiene dunque il valore a base d'asta della piena proprietà degli immobili di cui al presente rapporto di valutazione per come segue:

€. 178.000,00 x 0,85 = €. **151.300,00**

COSTITUZIONE LOTTO

Il sottoscritto, considerato che l'appartamento, privato del box auto, risulterebbe poco appetibile per una vendita a lotto singolo e che non vi sono i presupposti per un frazionamento di entrambi gli immobili, ritiene di formare un lotto unico.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

E' stato accertato mediante ispezioni ipotecarie del 21/10/2024, che sugli immobili oggetto di pignoramento, siti a Vittoria nello stabile ubicato tra la via Manzoni e la Via IV Novembre, censiti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vittoria al Foglio 104 p.la 2600 sub 17 e 40, in comproprietà per 1/2 ciascuno tra il debitore esecutato e la moglie in regime di separazione dei beni, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, tutte da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 07/07/2016, rep. 1244, iscritta il giorno 01/08/2016 ai nn. 10981/1999 in favore della xxxx contro il Debitore Esecutato, per un capitale di € 700.000,00 ed un montante ipotecario di € 750.000,00;
2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 07/10/2016, rep. 1769/16, iscritta il 28/10/2016 ai nn. 14968/2778 in favore della xxxxx contro il Debitore Esecutato per un capitale di € 1.761.312,50 ed un montante ipotecario di € 2.641.968,75;
3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/10/2016, rep. 1785/16, iscritta il 28/10/2016 ai nn. 14969/2779 in favore della xxxx contro il Debitore Esecutato e la moglie in ragione delle rispettive quote di proprietà pari ad 1/2 relative ai beni del presente rapporto di valutazione, quindi cumulativamente per l'intera proprietà, per un capitale di € 331.098,76 ed un montante ipotecario di € 496.648,14;
4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/10/2016, rep. 1793/16, iscritta il 28/10/2016 ai nn. 14970/2780 in favore della contro il Debitore Esecutato e la Moglie in ragione delle rispettive quote di proprietà pari ad 1/2 relative ai beni del presente rapporto di valutazione, quindi cumulativamente per l'intera proprietà, per un capitale di € 483.177,77 ed un montante ipotecario di € 724.766,65;
5. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/10/2016, rep. 2089/16, iscritta il 22/12/2016 ai nn. 17557/3120 in favore della xxxx contro il debitore esecutato, in ragione della quota di proprietà di 1/2 relativa ai beni del presente rapporto di valutazione, per un capitale di € 72.792,17 ed un montante ipotecario di € 110.000,00;
6. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/10/2016, rep. 2088/16, iscritta il 22/12/2016 ai nn. 17558/3121 in favore della xxxxxx contro il debitore esecutato, in ragione della quota di proprietà di 1/2 relativa ai beni del presente rapporto di valutazione, per un capitale di € 72.792,17 ed un montante ipotecario di € 110.000,00;
7. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 24/10/2016, rep. 2086/16, iscritta il 05/01/2017 ai nn. 320/25 in favore della xxxxx contro il debitore esecutato, in ragione della quota di proprietà di 1/2 relativa ai beni del presente rapporto di valutazione, per un capitale di € 701.608,58 ed un montante ipotecario di € 800.000,00;
8. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 18/10/2016, rep. 2087/16, iscritta il 05/01/2017 ai nn. 321/26 in favore della xxxxx contro il debitore esecutato, in ragione della quota di proprietà di 1/2 relativa ai beni del presente rapporto di valutazione, per un capitale di €. 109.235,38 ed un montante ipotecario di € 160.000,00;

9. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 18/10/2016, rep. 2099/16, iscritta il 05/01/2017 ai nn. 322/27 in favore della xxxxxx contro il debitore esecutato, in ragione della quota di proprietà di 1/2 relativa ai beni del presente rapporto di valutazione, per un capitale di € 72.247,02 ed un montante ipotecario di € 110.000,00;
10. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 19/10/2016, rep. 2090/16, iscritta il 05/01/2017 ai nn. 323/28 in favore della xxxxxx contro il Debitore Esecutato, in ragione della quota di proprietà di 1/2 relativa ai beni del presente rapporto di valutazione, per un capitale di € 72.647,02 ed un montante ipotecario di € 110.000,00;
11. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/10/2016, rep. 1774/16, iscritta il 15/06/2017 ai nn. 8634/1364 in favore di xxxxx contro il Debitore Esecutato e la moglie in ragione delle rispettive quote di proprietà pari ad 1/2 relative ai beni del presente rapporto di valutazione, quindi cumulativamente per l'intera proprietà, per un capitale di € 310.000,00 ed un montante ipotecario di € 370.000,00;
12. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 07/10/2016, rep. 1772/16, iscritta il 15/06/2017 ai nn. 8635/1365 in favore di xxxxx contro il Debitore Esecutato, in ragione della quota di proprietà di 1/2 relativa ai beni del presente rapporto di valutazione, per un capitale di € 100.000,00 ed un montante ipotecario di € 130.000,00;
13. Atto di pignoramento immobiliare del 03/11/2017 rep. 4077 trascritto in data 16/11/2017 ai nn. 16299/11126 a favore della xxxxx contro il debitore esecutato Fondacaro Gian Battista, in ragione, erroneamente, della piena proprietà relativa ai beni del presente rapporto di valutazione;
14. Atto di pignoramento immobiliare del 03/07/2018 rep. 2374 trascritto in data 01/08/2018 ai nn. 11687/7957 a favore di xxxxx, contro il Debitore Esecutato Fondacaro Gian Battista in ragione, erroneamente, dell'intera proprietà relativa ai beni del presente rapporto di valutazione.
15. Atto di pignoramento immobiliare del 23/10/2023 rep. 2916 trascritto in data 04/12/2023 ai nn. 14697 di registro particolare e 19963 di registro generale a favore di xxxxx, contro il Debitore Esecutato in ragione della quota di proprietà di 1/2 relativa ai beni del presente rapporto di valutazione.
16. Atto di pignoramento immobiliare del 06/03/2024 rep. 299 trascritto in data 27/03/2024 ai nn. 3759 di registro particolare e 5362 di registro generale a favore di xxxx, contro il Debitore Esecutato in ragione della quota di proprietà di 1/2 relativa ai beni del presente rapporto di valutazione.

Si segnala che l'ipoteca volontaria iscritta in data 03/03/2009 ai nn. 4757/1217 a favore di xxxxx per un montante di € 1.800.000,00, elencata nella relazione notarile versata agli atti, in realtà risulta essere stata ristretta dalle unità immobiliari oggetto di perizia con annotamento del 24/03/2016 reg. part. 617 reg. gen. 3710 (Notaio Di Matteo del 09/03/2016 rep. 76314/21400).



CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di aver svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura per il completo espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- Rilievo stato di fatto;
- Rilievo fotografico;
- Planimetrie catastali;
- Elenco formalità.



Con osservanza

Comiso, lì 21/10/2024



F.to il P.E.

Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto

