

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 102/2023

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

G. E.: **Dott. DI CATALDO CARLO**

#### ALLEGATI:

1. Verbali di accesso ai luoghi
2. Planimetrie catastali, fogli di mappa e stralcio PRG
3. Visure per immobile e per soggetto
4. Atto di donazione
5. Certificato storico di residenza, stato di famiglia, estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita
6. Richiesta e approvazione Concessione Edilizia
7. Ispezioni ipotecarie Agenzia delle Entrate e certificazione notarile
8. Documentazione fotografica

Comiso, li 16.03.2024

**L'ESPERTO**

Ing. Sandro Occhione

**SCHEMA SINTETICA** (conforme allegato n. 4 decreto di nomina)

**Lotto unico**

<p><b>Esec. 102/2023 contro:</b> [REDACTED], c.f.: [REDACTED]</p> <p><b>Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo</b></p> <p><b>Custode Giudiziario: Avv. Giorgio Cassarino</b></p> <p><b>Esperto del procedimento: Ing. Sandro Occhione</b></p>	
Diritto	Proprietario per la quota di 1/1 (Appartamento Piano Primo) e di 1/2 (garage Piano S1, deposito Piano Terra e locale ripostiglio Piano Secondo)
Beni	Appartamento situato al P1 di un edificio bifamiliare, comprendente anche un locale garage (S1), un locale deposito (PT) e un locale ripostiglio (P2)
Ubicazione	Comune di Vittoria in via Domenico Fiorani n.16, n.18 e n.20 Coord. Geografiche: 36°57.280' N ; 14°31.314' E
Titolarità	Proprietario in forza dell'atto di donazione del 17/05/2004 ai rogiti del Notaio [REDACTED]
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 86, part.IIIa 2035, - sub 4, zona cens. 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, sup. catastale 104 mq., rendita € 184,48, proprietà 1/1, Piano 1, civico n.18 - sub 2, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 166 mq., sup. catastale 194 mq., rendita € 368,65, proprietà 1/2; Piano S1, n. 16 - sub 3, zona cens. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 163 mq., sup. catastale 200 mq., rendita € 412,49, proprietà 1/2, Piano T, n. 20 - sub 6, zona cens. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq., sup. catastale 31 mq., rendita € 19,52, proprietà 1/2, Piano 2, civico n. 18
Lotto	Lotto unico formato dall'appartamento sito a Vittoria in via D. Fiorani n. 18 al P1, dal locale ripostiglio al P2 e dai locali garage e deposito siti nella medesima via, rispettivamente al n. 16 e al n. 20
Occupazione	L'appartamento risulta essere la residenza del proprietario
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta

Irregolarità e Abusi	Non vi sono irregolarità catastali e/o urbanistiche
----------------------	---

Immobile insanabile	Nulla da sanare
Titolarità Urbanistica	Per l'immobile, edificato in assenza di Concessione Edilizia, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria, che è stata approvata con parere favorevole a condizione che venga integrato l'importo dell'oblazione già versato, maggiorato dagli interessi legali maturati. Per ritirare la concessione edilizia deve essere altresì versato il contributo relativo agli oneri concessori derivati da condono edilizio, maggiorato della sanzione per il mancato versamento.
Agibilità/Abitabilità	Certificato assente per quanto descritto sopra
Divisibilità	L'immobile non è divisibile.
Valore di Mercato	€. 119.900,00
Valore di Vendita Forzata	€. 90.000,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 300,00
Vendibilità e motivo	Il bene è vendibile perchè la quota in comproprietà può essere frazionata fisicamente, se necessario.
Vincoli	Assenza di vincoli
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata. E' il solo cespite di proprietà del debitore esecutato.
Oneri	Spese per il ritiro della Concessione Edilizia in sanatoria pari a circa 10.000,00 € alla data del 17/04/2024 Spese dovute a manutenzione pari a circa 3.500,00 €
APE/CDU	Spese per redazione APE e libretto impianto pari a circa 500 €

Trascrizioni e  
Iscrizioni  
pregiudizievoli

**Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.763/2022  
del 01/06/2022 Tribunale di Ragusa.

Iscrizione del 15/11/2022 Reg. gen. 17851 Reg. part. 1826

[REDACTED]

**Trascrizioni**

Verbale di pignoramento immobili rep. 1214/2023  
del 10/05/2023 Tribunale di Ragusa.

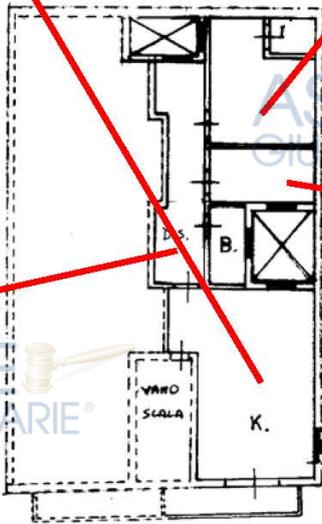
Iscrizione del 06/06/2023 Reg. gen. 9176 Reg. part. 6735

[REDACTED]

## SCHEMA IMMOBILE

<p><b>Descrizione</b></p> <p>Appartamento per civile abitazione al 1° piano di un edificio bifamiliare sito a Vittoria (RG) in via D. Fiorani n.18, composto da un ingresso-soggiorno-cucina, una cameretta, una camera matrimoniale, un bagno ed un bagnetto in camera. Impianto di riscaldamento/raffrescamento realizzato con due split a parete indipendenti mentre la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata tramite scaldacqua elettrico. Locale garage al civico 16 (proprietà ½), locale deposito al civico 20 (proprietà ½) e locale ripostiglio (proprietà ½) al civico 18, piano secondo.</p>																									
<p><b>Destinazione</b></p> <p>Civile abitazione</p>																									
<p><b>CARATTERISTICHE</b></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Acronimo</th> <th>Sup. (m2)</th> <th>indice</th> <th>Sup. Comm. (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie appartamento</td> <td>S1</td> <td>116</td> <td>1,00</td> <td>116,00</td> </tr> <tr> <td>Pertinenze di ornamento</td> <td>SUB</td> <td>5</td> <td>0,30</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>Pertinenze di servizio</td> <td>S2</td> <td>201</td> <td>0,50</td> <td>100,50</td> </tr> <tr> <td>Superficie commerciale (SUP)</td> <td colspan="3"></td> <td>m2 218</td> </tr> </tbody> </table>	Acronimo	Sup. (m2)	indice	Sup. Comm. (m2)	Superficie appartamento	S1	116	1,00	116,00	Pertinenze di ornamento	SUB	5	0,30	1,50	Pertinenze di servizio	S2	201	0,50	100,50	Superficie commerciale (SUP)				m2 218
Acronimo	Sup. (m2)	indice	Sup. Comm. (m2)																						
Superficie appartamento	S1	116	1,00	116,00																					
Pertinenze di ornamento	SUB	5	0,30	1,50																					
Pertinenze di servizio	S2	201	0,50	100,50																					
Superficie commerciale (SUP)				m2 218																					
<p><b>Valore di Mercato</b></p> <p style="text-align: right;"><b>€. 119.900,00</b></p>																									
<p><b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b></p> <p style="text-align: right;"><b>€. 90.000,00</b></p>																									
<p><b>Valore del Canone di Mercato (se richiesto)</b></p> <p style="text-align: right;"><b>€/mese 300,00</b></p>																									





Garage



Deposito



SITO

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

G. E.: Dott. Carlo Di Cataldo

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO****PREMESSA:**

Il sottoscritto dott. ing. Sandro Occhione, nominato esperto nella procedura esecutiva n. 102/2023 R.G.Es., in data 07/07/2023 prestava giuramento e riceveva incarico da parte del G.E., con decreto del 06/07/2023, di redigere relazione di stima immobiliare dei beni pignorati nell'esecuzione di cui trattasi, secondo le modalità riportate nel verbale di conferimento incarico. L'infrascritta esecuzione riguarda da un lato la [REDACTED] [REDACTED], in persona del legale rappresentante p.t. [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Clara Strada (c.f. STRCLR68B56H501V) elettivamente domiciliata in Vittoria (RG), via Como n.110, e dall'altro [REDACTED] [REDACTED], in qualità di debitore. A fronte di decreto ingiuntivo n.763/2022 emesso in data 01/06/2022 dal Tribunale di Ragusa, notificato il 16/06/2022 e dichiarato esecutivo in data 20/09/2022, il debitore, non avendo provveduto al pagamento, è stato intimato con atto di precetto notificato il 17/02/2023 di pagare la somma complessiva di € 18.819,93 oltre alle spese di notifica e agli interessi di mora e a qualunque altra somma dovuta al momento del pagamento. Decorsi infruttuosamente i termini, veniva notificato in data 10/05/2023, atto di pignoramento immobiliare per l'intera proprietà del fabbricato ad uso abitativo piano primo sito a Vittoria in via D. Fiorani n.18, e per la metà indivisa dei fabbricati siti a Vittoria in via D. Fiorani n. 16, n. 20 e n. 18 piano secondo. Il suddetto atto di pignoramento in data 06/06/2023 veniva trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa ai nn. 9176/6735. Si fa presente, inoltre, che in data 06/11/2023 la C.R.I.A.S. – Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, con sede in Catania, Corso Italia n. 104 (p. iva 00239850878), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. Marialuisa

Tidona, elettivamente domiciliata in via dott. Pluchino n.16 a Ragusa, chiede di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate nell'ambito della procedura, in relazione al credito vantato di € 29.198,66, oltre interessi di mora maturati e maturandi a far data dal 18/07/2022, oltre spese per il procedimento monitorio pari a € 1.869,78 ed oltre ulteriori spese e competenze, a seguito del decreto ingiuntivo n. 37/2023 (n. 4261/2022 R.G.) emesso dal tribunale di Ragusa in data 05/01/2023 già agli atti.

Il sottoscritto ha concordato con il custode giudiziario avv. Giorgio Cassarino un primo accesso, effettuato in data 27/07/2023 alle ore 16:00 presso l'immobile in via D. Fiorani n.18 a Vittoria (RG), durante il quale si sono potuti effettuare i necessari rilievi planimetrici e fotografici sia esterni che interni, al fine di verificare lo stato di fatto aggiornato degli immobili oggetto di stima (allegati 1, 2 e 8).

#### **QUESITI DI CUI AL MANDATO:**

Il Giudice dell'esecuzione sottoponeva a questo esperto i quesiti elencati nel modello consegnatogli durante il conferimento di incarico e lo invitava a redigere la relazione di stima, a quantificare i costi di eventuali irregolarità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e della redazione dell'APE e del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica, previsti dall'art. 6 D.Lgs. 192/2005, qualora mancanti.

#### **ELENCO DEI BENI PIGNORATI**

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nel territorio del Comune di Vittoria e consistono nell'intera proprietà dell'abitazione sita in via D. Fiorani al n. 18, piano primo, e nella proprietà per 1/2 del locale adibito a garage sito nella stessa via al n. 16, piano S1, del locale adibito a deposito sito al n. 20, piano terra e del locale adibito a ripostiglio sito al n. 18, piano secondo.

#### **PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI, REGIME PATRIMONIALE E TITOLI DI PROVENIENZA (ALLEGATI 4-5)**

L'immobile sito a Vittoria (RG) in via Fiorani al n. 18, piano primo, appartiene al [REDACTED] per l'intera proprietà in forza dell'atto di donazione del 17/05/2004 a rogito del Notaio [REDACTED], da potere di [REDACTED], alla quale era pervenuto per averlo edificato su suolo acquistato con atto di compera del 26 ottobre 1968 a rogito notaio [REDACTED], mentre gli altri immobili siti nella medesima via rispettivamente al n. 16, piano S1, al n. 20 PT e al n. 18 P2 appartengono al debitore per la quota di 1/2 della piena proprietà sempre in virtù del medesimo atto citato in precedenza. Il venditore nell'atto di vendita dichiara

la piena disponibilità e libertà da afficenze ipotecarie, diritti reali o personali a favore di terzi, pesi o vincoli comunque pregiudizievoli e vengono trasferiti oltre all'immobile anche tutti gli accessori, pertinenze e dipendenze ed anche le proporzionali comproprietà delle parti dell'edificio comuni per legge, consuetudine e per lo stato dei luoghi, quali l'impianto di afflusso delle acque bianche e di deflusso delle acque nere, i locali contenenti i serbatoi di raccolta delle acque bianche, vano scala, androne, ecc. L'immobile è stato edificato, in assenza di Concessione Edilizia, nell'anno 1980 e in data 30 dicembre 1986 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria, protocollata dal Comune di Vittoria al n. 65038 ed è stato pagato per intero l'importo dell'oblazione.

### **RIFERIMENTI CATASTALI (ALLEGATO 3)**

Dagli atti trattasi di un appartamento facente parte di un edificio sito a Vittoria in via Domenico Fiorani n. 18, Piano 1, censito al catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 86, particella 2035, sub 4, zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, sup. catastale 104 mq., rendita € 184,48, proprietà 1/1; di un garage facente parte del medesimo edificio al civico 16, piano S1, foglio 86, particella 2035, sub 2, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 166 mq., sup. catastale 194 mq., rendita € 368,65, proprietà 1/2; di un locale deposito facente parte del medesimo edificio al civico 20, piano T, foglio 86, particella 2035, sub 3, zona cens. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 163 mq., sup. catastale 200 mq., rendita € 412,49, proprietà 1/2 e di un locale ripostiglio facente parte del medesimo edificio al civico 18, piano 2, foglio 86, particella 2035, sub 6, zona cens. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq., sup. catastale 31 mq., rendita € 19,52, proprietà 1/2.

### **DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE (ALLEGATI 2-3-8)**

Trattasi di un appartamento situato al primo piano di un edificio bifamiliare, confinante con il vano scala e con l'altro appartamento situato sullo stesso piano, di proprietà del fratello dell'esecutato. Dell'edificio fanno parte anche un locale adibito a garage, di 194 mq. ed altezza 2,48 m., al piano seminterrato ed un locale adibito a deposito, di 200 mq. ed altezza 3,24 m., a piano terra, entrambi con accesso dalla medesima via, rispettivamente al civico 16 e al civico 20. La copertura è a terrazza ove si trova un piccolo locale ripostiglio di circa 9 mq. (piano secondo in catasto). L'edificio non è fornito di ascensore. L'abitazione si sviluppa su un unico piano per una superficie di circa 104 mq., con un'altezza interna pari a 2,92 m. tranne per il corridoio che ha un'altezza pari a 2,78 m. a seguito di controsoffitto, alla quale si aggiunge una superficie di circa 5 mq. relativa al balcone

annesso su via Fiorani. Sono presenti un ingresso-soggiorno-cucina di circa 37 mq., una cameretta di circa 9 mq., una camera da letto matrimoniale di circa 21 mq. con un bagnetto annesso di circa 2,5 mq., un corridoio-disimpegno di circa 14,5 mq., all'interno del quale è stata realizzata tramite porta a soffietto in plastica un'altra cameretta di circa 4,5 mq. e un bagno di circa 5 mq. La pavimentazione è in ceramica, con illuminazione a soffitto generalmente mediante lampadine, pareti intonacate e tinteggiate, con segni di umidità e tracce di muffa principalmente nella cameretta e nella cucina-soggiorno. Nella camera da letto sono presenti dei lavori di controsoffittatura a seguito di infiltrazioni di acqua. Gli infissi sono in alluminio, senza vetrocamera e con presenza di tapparelle con serrande e cassonetto. L'impianto idrico è centralizzato con cisterna e relativa autoclave, in comune con l'altro appartamento, posizionata in garage, e con serbatoio in terrazzo. Anche l'impianto fognario è in comune mentre l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è realizzato tramite due split a parete posizionati nella cucina-soggiorno ed in camera da letto matrimoniale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua elettrico posto nel bagno. Sia il locale garage che il locale adibito a deposito si trovano allo stato rustico ed in quest'ultimo, allo stato attuale, sono presenti delle perdite di acqua provenienti dalle tubazioni dell'appartamento soprastante. La copertura dell'edificio è piana e non rifinita con pavimentazione. L'appartamento fa parte di un edificio la cui struttura portante è di tipo intelaiato in cemento armato con travi, pilastri e orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. L'immobile è posto in una zona periferica del Comune di Vittoria. Per una maggiore chiarezza si rimanda agli elaborati tecnici ed alla documentazione fotografica. **Coordinate del sito: 36°57.280' N ; 14°31.314' E**

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA (ALLEGATO 6)**

Il sottoscritto ha effettuato le necessarie ricerche presso sia gli uffici del Comune di Vittoria, che presso quelli dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio, oltre che allo studio del Notaio [REDACTED] al fine di reperire l'atto di compravendita. Da tali ricerche risulta che l'immobile oggetto di stima è stato edificato in assenza di concessione edilizia nell'anno 1980 e che in data 30 dicembre 1986 è stata presentata al Comune di Vittoria domanda di concessione in sanatoria (prot. n. 65038). Tale richiesta è stata esaminata ed approvata in data 27/04/2010, verbale n. P5137, con parere favorevole a condizione che venga integrato l'importo dell'oblazione già versato, maggiorato dagli interessi legali maturati. Per ritirare la concessione edilizia deve essere altresì versato il contributo relativo agli oneri concessori derivati da condono edilizio, maggiorato di 1/3 a seguito di sanzione per il mancato versamento, oltre all'integrazione di alcuni di alcuni documenti e il pagamento dei

diritti di segreteria. Si fa notare che gli importi dovuti sono relativi alla quota parte del [REDACTED] e che devono essere ancora versati anche dal proprietario dell'altro appartamento, in egual misura, in quanto la concessione edilizia è unica e relativa a tutto lo stabile. Dal sopralluogo non si evincono difformità rispetto alle planimetrie catastali e alle tavole di progetto allegate alla domanda di concessione in sanatoria. Si fa notare la diversa destinazione d'uso del locale ripostiglio all'interno della camera da letto matrimoniale dove in realtà è stato realizzato un bagno.

#### COMPLETEZZA ACCERTAMENTO

La documentazione acquisita sembra permettere un accertamento completo.

#### DETEZIONE DELL'IMMOBILE

I beni pignorati in atto non sono affittati o locati e sono occupati dal [REDACTED]

#### CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (ALLEGATO 7)

Relativamente al ventennio anteriore alla data di pignoramento, l'immobile ha formato oggetto di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento, riportate sia nella relazione notarile già agli atti, redatta dal notaio [REDACTED], che nelle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del valore di mercato, si è adottata la stima sintetica assumendo come parametro tecnico il mq., lo stesso che viene usato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima. Pertanto, tenendo conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima, quali superficie e tipologia dell'immobile, anno di costruzione, attuali condizioni di manutenzione e di abitabilità, tipo di finiture, zona in cui ricade l'immobile e quant'altro, è stata operata una valutazione sia da valori desunti dalle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, sia sulla base dei prezzi correnti desunti da un'indagine di mercato direttamente esperita dal sottoscritto, per cui il valore commerciale si può stimare pari a circa 550,00 €/mq. La superficie totale commerciale dell'immobile è pari a circa 218 mq. ottenuta sommando alla superficie lorda dell'appartamento, pari a circa 116 mq., la superficie omogeneizzata della metà quota relativa ai locali garage e deposito, pari a circa 102 mq. Pertanto la stima complessiva dell'intero immobile in riferimento al valore di mercato è pari a mq. 218 x 550,00 € = 119.900,00 €. Non

si considera, in tale sede, la possibilità di scorporo dell'appartamento dai locali garage e deposito sia perché tale scelta farebbe diminuire il valore dell'immobile, sia perché entrambi i locali garage e deposito sono in comproprietà con il fratello dell'esecutato, nonché coinquilino dell'edificio, e non frazionati fisicamente. A tale valore vanno detratte le spese per la richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria (come da allegato n.6) pari a:

- 6.943,74 € più gli interessi legali maturati che, alla data dell'udienza fissata per il giorno 17/04/2024, danno una somma di 7.824,91 €
- 1.201,73 € maggiorati di 1/3 (corrispondente alla sanzione massima, così come indicato dal tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune), per una somma complessiva di 1602,31 €
- 16,00 € (marca da bollo) più 77,47 € (diritti di segreteria) per una somma complessiva di 93,47 €

per un totale di 9.520,69 € calcolati al 17/04/2024. Viene inoltre stimato un onorario complessivo di circa 500,00 € per spese tecniche relative alla definizione della pratica all'Ufficio tecnico del Comune per il rilascio della Concessione in Sanatoria. Pertanto la somma complessiva stimata per la regolarizzazione della pratica ammonta, arrotondata, a circa 10.000,00 €. Ad essa vanno ad aggiungersi i costi di redazione dell'APE e del libretto d'impianto e del rapporto di efficienza energetica per un totale stimato di circa 500,00 €. Inoltre, a seguito del sopralluogo, si è evidenziata la necessità di effettuare dei lavori di manutenzione, dovuti principalmente a perdite di acqua nel solaio di copertura del piano terra e ad infiltrazioni di acqua nel solaio di copertura dell'edificio adibito a terrazza, quali stesura di guaina bituminosa sul solaio di copertura e posa di pavimentazione esterna, parziale ritinteggiatura interna e altre opere, per importo stimato di circa 3.500,00 € al netto dello scorporo del 50% delle spese comuni con l'altro coinquilino dell'edificio. In totale le spese presunte da detrarre dall'importo di stima, ammontano a circa 14.000,00 €. In tale sede non viene stimata la somma necessaria per suddividere fisicamente i locali garage e deposito, essendo di proprietà dell'esecutato solo per metà quota. Il valore di vendita giudiziario dell'intero immobile, ottenuto operando un ulteriore abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene venduto non emersi in sede di sopralluogo o dalla documentazione reperita, viene stimato pari a  $(119.900,00 - 14.000,00) - 15\% = 90.015,00$  €, approssimato a **90.000,00 €**

#### CORRETTEZZA DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

Le informazioni relative ai singoli immobili, riportate nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di

trascrizione, risultano essere corrette.

#### MODALITÀ DI VENDITA

Si potrebbe considerare l'ipotesi di scorporare la vendita dell'appartamento dai locali garage e deposito, ma essendo tali locali in comproprietà con il fratello dell'esecutato e non divisi fisicamente, in tale sede non viene valutata questa possibilità anche perché comporterebbe una perdita di valore dell'intero immobile.

#### VALUTAZIONE QUOTA DI PERTINENZA

Trattasi di un appartamento di piena proprietà e di due locali, garage e deposito, rispettivamente al piano seminterrato e piano terra, in comproprietà con il fratello dell'esecutato e non divisi fisicamente. E' comunque possibile frazionare sia il locale garage che il locale deposito, qualora si rendesse necessario.

#### ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), né il libretto di impianto.

#### CONCLUSIONI

Ritenendo di avere ottemperato agli adempimenti di cui al mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto rassegna alla S.V. Ill.ma la presente relazione di perizia che si compone di 12 pagine, escluso il frontespizio, ringraziandoLa per la fiducia accordatagli e rimanendo comunque disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare. Alla presente si allegano, a parte, i seguenti documenti a supporto ed integrazione della perizia medesima, secondo le prescrizioni contenute nel verbale di conferimento incarico:

- All. 1 - Verbali di accesso ai luoghi
- All. 2 - Planimetrie catastali, fogli di mappa e stralcio PRG
- All. 3 - Visure per immobile e per soggetto
- All. 4 - Atto di donazione
- All. 5 - Certificato storico di residenza, stato di famiglia, estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita
- All. 6 - Richiesta e approvazione Concessione Edilizia
- All. 7 - Ispezioni ipotecarie Agenzia delle Entrate e certificazione notarile
- All. 8 - Documentazione fotografica

Comiso, li 16.03.2024

Con osservanza  
Ing. Sandro Occhione