

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N. 177/2022 R. G. E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 3

1	GENERALITA'	3
2	PREMESSA	3
3	OPERAZIONI PERITALI	4
3.1	Accesso agli immobili pignorati	6
4	CONTENUTO DELLA RELAZIONE	7
5	SUDDIVISIONE IN LOTTI	8
6	PROVENIENZA DEL BENE	9
7	RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 1	10
7.1	Quesito a).....	10
7.2	Quesito b)	11
7.3	Quesito c).....	14
7.4	Quesito d)	15
7.5	Quesito e).....	16
7.6	Quesito f)	17
7.7	Quesito h)	19
7.8	Quesito i).....	21
7.9	Quesito j).....	22
7.10	Quesito k).....	23
8	ALLEGATI	24

1 GENERALITA'

Procedura esecutiva immobiliare n. 177/2022 R.G. Es.

Creditore Procedente:

Via ██████████
rappresentata dall'avv. Paolo Catra;

Debitrice:

Via Australia, 21 – Ragusa (RG)
rappresentata dall'avv. Rinaldo Occhipinti

2 PREMESSA

Il giudice dell'esecuzione, dott. Gilberto Orazio Rapisarda, con provvedimento del 10/03/2024 ha disposto il richiamo del sottoscritto dott. Ing. ██████████, iscritto al n. ██████████ dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, quale perito estimatore nell'ambito della procedura esecutiva 177/2022, successivamente alla riunione della procedura 147/2023 alla predetta 177/2022, avvenuta con provvedimento del 01/11/2023. L'incarico di stima riguarda in particolare il seguente immobile, oggetto della procedura esecutiva e così individuato nel verbale di pignoramento:

1. l'intera unità immobiliare di quota 1/1 in piena proprietà in regime di comunione legale del beni fra coniugi (di proprietà per la quota di 1/2 della sig.ra ██████████ e per la quota di 1/2 del marito della stessa debitrice sig. ██████████, nato a Ragusa il ██████████, residente in Santa Croce Camerina (RG), Via ██████████ - C.F. ██████████, in regime di comunione legale del beni), facente parte del fabbricato urbano sito in Ragusa, Via Australia n. 21, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Ragusa al Foglio 97, Particella 849, Subalterno 3, Natura A7 - Abitazione in villini, Piano S 1 - T 1, Vani 14,5.

3 OPERAZIONI PERITALI

Come indicato nel provvedimento del G.E. il CTU ha provveduto a svolgere le operazioni peritali come di seguito:

- 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/1 debitore/1 esecutato/1, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;
- B. Esaminare, confrontandosi col custode 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:
- la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- C. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
- la regolarità edilizia e urbanistica;
 - la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - i costi delle eventuali sanatorie;
 - eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sul proprietario ed aventi causa);
 - 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;
- E. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:
- per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - per accertare lo stato di conservazione;

- per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
- per fornire agli esecutari (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo;

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

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite 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

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

3.1 Accesso agli immobili pignorati

Al fine di espletare le operazioni peritali sono stati effettuati n. 4 accessi presso l'immobile:

Primo accesso: in data **28/06/2024**, a seguito di comunicazioni a mezzo PEC e/o posta raccomandata alla debitrice, al comproprietario e alle parti interessate, è stato effettuato il primo tentativo di accesso con esito **NEGATIVO** in quanto risultavano assenti sia la debitrice che il comproprietario;

Secondo accesso: in data **26/07/2024**, a seguito di comunicazioni a mezzo PEC e/o posta raccomandata alla debitrice, al comproprietario e alle parti interessate, è stato effettuato il secondo tentativo di accesso con esito **NEGATIVO** in quanto risultavano assenti sia la debitrice che il comproprietario;

Terzo accesso: in data **24/10/2024**, a seguito di comunicazioni a mezzo PEC e/o posta raccomandata alla debitrice, al comproprietario e alle parti interessate, è stato effettuato il terzo tentativo di accesso con esito **NEGATIVO** in quanto risultavano assenti sia la debitrice che il comproprietario;

Quarto accesso in data **16/06/2025**, a seguito di comunicazioni a mezzo PEC e/o posta raccomandata alla debitrice, al comproprietario e alle parti interessate, è stato effettuato il quarto tentativo di accesso, con esito **POSITIVO**; alle operazioni di accesso era presente la sig.ra [REDACTED] e il figlio, sig. [REDACTED].

Per ulteriori dettagli sulle operazioni peritali presso gli immobili si rimanda alla raccolta dei verbali riportata in allegato

4 CONTENUTO DELLA RELAZIONE

Il giudice nel provvedimento di nomina ha indicato i seguenti contenuti della relazione:

- a. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- b. *sommara descrizione del bene;*
- c. *stato di possesso del bene;*
- d. *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;*
- e. *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- f. *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- g. *attestazione di prestazione energetica;*
- h. *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa;*
- 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;*
- j. *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);*
- k. *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

5 **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima costituisce un lotto originariamente escluso dai beni oggetto del procedimento 177/2022, successivamente sottoposto a procedura esecutiva 147/2023 e infine nuovamente riunito al procedimento 177/2022. Tale immobile costituisce quindi il LOTTO 3 del procedimento 177/2022.

LOTTO 3

- 1 l'intera unità immobiliare di quota 1/1, facente parte del fabbricato urbano sito in Ragusa, Via Australla n. 21, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Ragusa al Foglio 97, Particella 849, Subalterno 3, Natura A7 - Abitazione in villini, Piano S 1 - T 1, Vani 14,5.

6 PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile relativo al LOTTO 1 è pervenuto ai coniugi [REDACTED] - [REDACTED] a seguito di:

1. Edificazione su suolo identificato al Catasto Terreni del Comune di Ragusa al fg. 97 p.la 849 (ex p.la 241), pervenuto in virtù dell'atto di compera del 17/02/1983, a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 22/02/1983, da potere di [REDACTED] nato a Ragusa il 25/04/1913 e [REDACTED] nato a Ragusa il 28/08/1931.

7 RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 1**7.1 Quesito a)**

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

I beni pignorati consistono nella proprietà per la quota di 1/1 di un lotto costituito da un appartamento in villa destinato a civile abitazione situato all'interno di un edificio su 3 livelli circondato sui 4 lati da spazio esterno destinato a veranda / giardino / cortile, nel comune di Ragusa (RG) in Via Australia n. 21.

Il lotto in cui è inserito l'edificio confina:

- a nord con lotto di altra proprietà;
- a ovest con lotto di altra proprietà;
- a sud con lotto di altra proprietà;
- a est con via Australia.

L'edificio che ospita l'appartamento risulta composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, tutti adibiti ad abitazione e comunicanti tramite scala interna. L'edificio presenta un accesso al piano seminterrato e uno al piano terra.

Dal punto di vista catastale il bene individuato al foglio 97, p.lla 849, sub3;

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					
Comune	Sez. Urbana	Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Ragusa	A	97	849	3	1	A/7	2	14,5 vani	327 m ²	€ 846,99

La planimetria e i dati catastali relativi alla p.lla 849 sub 3 risultano conformi allo stato dei luoghi.

7.2 Quesito b)*Sommatoria descrizione del bene*

Il bene oggetto del procedimento consiste in una villetta unifamiliare destinata a civile abitazione realizzato nei primi anni novanta. L'edificio risulta inserito all'interno di un lotto di estensione pari a 690 mq ca e risulta composto da un piano cantinato, un piano terra, un piano primo e un tetto di copertura a due falde. I tre piani sono collegati tra loro tramite scala interna. Ai quattro lati dell'edificio è presente spazio scoperto destinato in parte a cortile in parte a giardino.

L'immobile è inserito in una zona semi-periferica della città, destinata prevalentemente ad accogliere edifici per civile abitazione, ma comunque ben collegata e fornita di servizi.

L'accesso al lotto avviene da via Australia e presenta un accesso pedonale che conduce, tramite un vialetto, all'ingresso al piano terra, e un accesso carrabile che conduce, tramite scivola, al piano cantinato.

Con riferimento alla presenza di barriere architettoniche si precisa che l'accesso pedonale presenta solo un gradino basso di ingresso dal marciapiede su via Australia e nessun altro ostacolo fino al portoncino di ingresso.

Dal punto di vista strutturale l'edificio risulta realizzato con intelaiatura in cemento armato.

La copertura dell'edificio è realizzata con tetto a falde.

Il piano cantinato, completamente scoperto sul lato nord e seminterrato sugli altri 3 lati, ha accesso da un portoncino di ingresso sul lato nord a cui si perviene tramite scivola carrabile o camminamento pedonale con gradini. Il portoncino dà accesso ad un'ampia zona soggiorno cucina che presenta una porta finestra sempre sul lato nord e delle finestre alte sul lato est seminterrato. Da tale ambiente si accede sia a una piccola lavanderia sia ad un corridoio di disimpegno che porta a 3 stanze ripostiglio e ad un bagno tutti dotati di finestre alte sul lato seminterrati.

Tale disposizione e destinazione d'uso degli ambienti del piano cantinato risulta difforme rispetto a quanto previsto in concessione edilizia che prevedeva la presenza di cantina, parcheggio e ripostiglio.

Il piano terra, ha accesso da un portoncino di ingresso sul lato nord a cui si perviene tramite vialetto pedonale. Il portoncino dà accesso ad un'ampia zona soggiorno da cui si accede alla cucina con ripostiglio e al bagno. Dalla cucina si accede ad un balcone sul lato sud dell'edificio. Tramite scala interna si sale al piano primo adibito a zona notte caratterizzato dalla presenza di n. 3 camere da letto, di cui una con bagno interno e cabina armadio e un ulteriore bagno

con accesso dal disimpegno della zona notte. Sul lato sud-est è presente un balcone con accesso da 2 delle camere da letto.

Sul perimetro esterno sono presenti 2 vani tecnici non comunicanti con l'interno, uno con accesso contiguo al portoncino di ingresso del piano cantinato, l'altro realizzato sotto il balcone del piano terra, con accesso dal giardino sul lato sud.

All'angolo sud ovest del lotto è presente una tettoia aperta di dimensioni 6,5 m x 5,8 m.

Si riporta di seguito l'elenco complessivo dei vani, di cui viene indicata la superficie netta:

PIANO CANTINATO

- Cucina soggiorno - 45,1 mq;
- Doppio servizio - 2,3 mq;
- Ripostiglio sottoscala - 1,6 mq;
- Corridoio - 7,4 mq;
- Bagno - 5,1 mq;
- Stanza ripostiglio - 9,8 mq;
- Stanza ripostiglio - 10 mq;
- Stanza ripostiglio - 15,2 mq.

PIANO TERRA

- Soggiorno - 5,8 mq;
- Cucina - 17,7 mq;
- Ripostiglio - 3,3 mq;
- Bagno - 5,2 mq;

PIANO PRIMO

- Corridoio - 7,3 mq;
- Camera da letto 1 - 14,5 mq;
- Camera da letto 2 - 10,7 mq;
- Camera da letto 3 - 13,9 mq;
- Bagno interno - 4,8 mq;
- Cabina armadio - 3,4 mq;
- Bagno - 7,4 mq

L'appartamento presenta uno stato di conservazione buono, caratterizzato da finiture risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione ma ben conservate. In generale le finiture del piano terra e primo risultano di qualità più pregiata rispetto al piano cantinato. In particolare:

- i pavimenti al piano cantinato sono realizzati in gres di qualità media;
- i pavimenti al piano terra e primo sono realizzati in parquet e ceramica di buona qualità;
- gli infissi sono realizzati con telai in alluminio/PVC e vetrocamera; si riscontrano materiali di qualità intermedia al piano cantinato e materiali di qualità superiore e la presenza di persiane al piano terra e primo;
- le pareti presentano una finitura con tinteggiatura bianca in buono stato di conservazione; al piano terra e primo sono presenti cornicette di gesso sul perimetro superiore delle pareti;
- la cucina al piano seminterrato presenta piastrelle di rivestimento in buono stato di conservazione ma ormai obsolete;
- l'impianto di riscaldamento è realizzato con termosifoni di ghisa alimentati da una caldaia a metano;
- il piano terra e il piano primo sono serviti da impianto di condizionamento;
- l'acqua calda sanitaria viene realizzata tramite caldaia a metano;
- in copertura è presente un impianto fotovoltaico non funzionante.

All'esterno lo stato di conservazione degli intonaci è buono, con leggere tracce di muffa sul lato nord e più consistenti nella parte bassa del piano cantinato.

7.3 Quesito c)

Stato di possesso del bene

Il sopralluogo ha evidenziato che l'appartamento è nella disponibilità della sig.ra [REDACTED] e viene utilizzato quale abitazione principale.

7.4 Quesito d)

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

L'esame del titolo di possesso del bene, non ha indicato particolari vincoli gravanti sul bene.

7.5 Quesito e)

Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

L'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU in data 26/01/2023 e 30/09/2025 ha evidenziato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

Foglio 97 particella 849 sub 3

1. ISCRIZIONE del 06/09/1997 - Registro Particolare 1108 Registro Generale 9774
Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 103205 del 15/01/1997
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
2. ISCRIZIONE del 29/01/2013 - Registro Particolare 175 Registro Generale 1399
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22/2013 del 09/01/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. ISCRIZIONE del 08/02/2013 - Registro Particolare 280 Registro Generale 1967
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 123/2013 del 23/01/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
4. ISCRIZIONE del 08/03/2013 - Registro Particolare 503 Registro Generale 3537
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 3462 del 12/12/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. TRASCRIZIONE del 22/09/2022 - Registro Particolare 11008 Registro Generale 14815
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2035/2022 del 26/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
6. TRASCRIZIONE del 05/09/2023 - Registro Particolare 10845 Registro Generale 14451
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1560/2023 del 28/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

7.6 Quesito f)

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Ragusa hanno permesso di individuare la Concessione Edilizia 142/89 relativa all'immobile oggetto di esecuzione.

Il confronto tra lo stato dei luoghi esaminato in fase di sopralluogo e la documentazione tecnica allegata alla concessione edilizia ha evidenziato la conformità al progetto approvato ad eccezione di quanto segue:

- diversa destinazione d'uso e distribuzione dei vani interni relativamente al piano seminterrato;
- mancanza di alcune pareti divisorie relativamente al piano terra;
- diversa disposizione di alcune pareti divisorie al piano primo;
- diversa disposizione delle aperture (finestre e porte finestre) su tutti e tre i piani;
- presenza di due locali tecnici non previsti al piano seminterrato;
- presenza di una tettola aperta.

Sebbene in fase di sopralluogo fosse stato riferito al CTU che tali difformità fossero sanate, non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso l'ufficio tecnico comunale.

Opportune verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Ragusa hanno comunque permesso di verificare che tali difformità potranno essere sanate tramite SCIA/PdC in accertamento di conformità. Per la regolarizzazione delle difformità si dovrà tener conto che:

- al piano cantinato si potrà effettuare il cambio di destinazione d'uso a locali abitabili solo per la cucina soggiorno, dotata di porta finestra; le tre stanze ripostiglio rimarranno non abitabili;
- si dovrà individuare un'area esterna adibita a parcheggio, in sostituzione di quella originariamente prevista in progetto;
- i locali tecnici dovranno avere altezza massima pari a 2,40 m.

Per sanare le difformità sopra riportate si prevede una spesa complessiva pari a 12.500 € relativa a:

- cambio destinazione d'uso cucina seminterrato in accertamento tecnico di conformità;
- regolarizzazione tettola;
- spese tecniche.

Tale importo risulta preliminare e dovrà essere verificato in fase di istruzione della pratica di sanatoria.

7.7 Quesito g)

Attestazione di Prestazione Energetica / Certificato di Destinazione Urbanistica

L'Attestato di Prestazione Energetica, che deve essere allegato al contratto di vendita al sensi dell'art.6 comma 3 del Decreto Legislativo 192/2005, secondo quanto disposto dalla circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/ACQUISIZIONE CDU emanata il 18/11/2021 dal Tribunale di Ragusa – Sez. Civile, verrà redatto dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento così come definito secondo le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015).

I costi stimati per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica e l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica sono pari a **500,00 €** perché occorre tenere conto dei seguenti lavori:

1. *redazione APE e libretto di Impianto;*
2. *rapporto di efficienza energetica tecnico installatore;*
3. *richiesta certificato di destinazione urbanistica presso uffici comunali.*

7.8 Quesito h)

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Con riferimento alla descrizione degli immobili riportata ai paragrafi precedenti, si riassumono le caratteristiche principali.

Identificazione immobile: appartamento in villa costituito da piano seminterrato, piano terra e piano primo all'interno di un edificio ubicato a Ragusa in via Australia 21;

Superficie lorda coperta: seminterrato: 114 mq;
piano terra: 102 mq;
piano primo: 81 mq;

Superficie balconi e verande: 114,3 mq;

Superficie scoperta: 103,4 mq (cortile);
67,5 mq (scivola);

Superficie giardino: 316 mq;

Stato di conservazione: buono;

Stato di possesso: a disposizione dell'esecutata, comproprietaria dell'immobile;

Conformità impianti: immobile sprovvisto di dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici.

La superficie commerciale viene calcolata tramite l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio indicati in tabella:

VANO	SUPERFICIE LORDA [mq]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA [mq]
Appartamento piano terra	102	1	102
Appartamento piano primo	81	1	81
Seminterrato (abitabile)	74,2	0,8	59,4
Seminterrato (non abitabile)	40,1	0,5	20,1
Balconi e verande (fino a 25 mq)	25	0,3	7,5
Balconi e verande (superficie eccedente i 25 mq)	89,3	0,1	8,93
Vani tecnici non comunicanti	17,3	0,25	4,33
Superficie scoperta (fino al quintuplo della superficie dei vani principali)	170,9	0,1	17,1
Giardino (fino al quintuplo della superficie dei vani principali)	316	0,1	31,6
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO			331,96

In particolare al seminterrato abitabile è stato attribuito un coefficiente pari a 0,8 per tenere conto delle finiture di minor pregio rispetto agli altri 2 piani. Alle stanze non abitabili è stato invece attribuito un coefficiente pari a 0,5.

Valore commerciale immobili

Il valore degli immobili viene valutato per stima sintetica comparativa di mercato con beni simili. Tramite ricerche di mercato, tenuto conto della posizione dell'immobile, della richiesta di beni simili nella zona, delle caratteristiche dei fabbricati, del loro stato di conservazione si è pervenuti ad un valore di mercato variabile tra 1045 €/mq e 1.300 €/mq. Considerate le caratteristiche dell'immobile si è deciso di utilizzare il un valore pari a:

- 1200 €/mq per superficie lorda commerciale dell'appartamento;

Riferendosi alle superfici commerciali precedentemente individuate, si ha:

Valore commerciale appartamento del lotto:

$$331,9 \text{ mq} \times 1.200 \text{ €/mq} = 398.280,00 \text{ €}$$

7.9 Quesito i)

Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni

Il valore finale del lotto al netto delle decurtazioni e dei costi calcolati ai paragrafi precedenti sarà:

Valore commerciale lotto	398.280,00 € -
Regolarizzazione urbanistica	12.500,00 €
Redazione APE	500,00 € =
Valore commerciale netto	385.280,00 € -
Abbattimento assenza di garanzia per vizi occulti (15%)	57.792,00 € =
Valore finale del lotto	327.488,00 €

7.10 Quesito j)

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)

Il bene oggetto del procedimento risulta pignorato per la quota di 1/1.

7.11 Quesito k)

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

Si riporta in allegato una raccolta fotografica dei beni oggetto del procedimento.

8 ALLEGATI

- Allegato 14 Documentazione fotografica Lotto 3;
- Allegato 15 Planimetrie stato di fatto Lotto 3;
- Allegato 16 Documentazione catastale Lotto 3;
- Allegato 17 Documentazione urbanistica Lotto 3;
- Allegato 18 Ispezioni Ipotecarie Lotto 3;
- Allegato 19 Atto di compravendita del 17/02/1983 (Lotto 3);
- Allegato 20 Verbal di sopralluogo Lotto 3.

