



VITTORIO DAVIDE SAVARESE

INGEGNERE

Via G. Verga, 4 – 97013 Comiso (RG)

Cell. 334.3367217

Pec: vittoriodavide.savarese@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAGUSA

Causa civile n° 64/2024

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 64/2024.

Promossa: POP NPLs 2019 S.r.l.

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. CARLO DI CATALDO.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

COMISO, Lì 30.09.2024

IL C.T.U.

ING. VITTORIO DAVIDE SAVARESE

SOMMARIO

1	ACCESSO AGLI ATTI.....	3
2	IMMOBILI PIGNORATI.....	3
3	SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI.....	3
4	COMPOSIZIONE DEL LOTTO	4
5	SPECIFICHE SUI BENI PIGNORATI.....	5
	CIVILE ABITAZIONE – C.DA PASSI, SNC – ISPICA	5
6	CONCLUSIONI	16
7	ALLEGATI.....	17

PREMESSA

Con udienza del 22.03.2024 il G.E., Dott. Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa, nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Vittorio Davide Savarese il quale giurava e accettava l'incarico telematicamente per mezzo di pec il 16.04.2024 e riceveva mandato per eseguire la consulenza da consegnare entro il 30.09.2024 cioè trenta giorni prima dell'udienza successiva fissata per il giorno 31.10.2024.

1 ACCESSO AGLI ATTI

Al fine di poter comprendere quali siano i beni pignorati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 64/2024, il sottoscritto, ha provveduto a fare un accesso agli atti tramite il portale del processo civile telematico e mediante un'attenta lettura degli atti presenti nel fascicolo è riuscito ad individuare quali potevano essere utili per relazionare la presente, scaricandone una copia.

Dalla lettura dei suddetti, si è dedotto che il bene pignorato è uno solo e cioè una unità immobiliare, sita in c.da Passi snc, Santa Maria del Focallo località balneare di Ispica (RG).

Dall'atto di pignoramento immobiliare si è evinto che l'immobile è di proprietà per intero dell'esecutato.

Esso ricade nel comune di Ispica (RG), al catasto fabbricati al Foglio 98, Particella 713 sub 1 (ex 713 terreni), categoria A/4, vani 3,5 piano terra.

Per l'individuazione dell'immobile e il successivo rilievo, ho fatto richiesta della planimetria catastale del fabbricato (vedi allegato 01) e della visura catastale storica dell'immobile pre e post frazionamento (vedi allegato 02.01 e 02.02 – NCT e NCEU) presso l'agenzia del territorio.

2 IMMOBILI PIGNORATI

Così come anzidetto, l'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel comune di Ispica (RG), ed esso è:

- Immobile composto da un piano terra, sito in C.da Passi snc in Ispica (RG).

In seguito, di tale immobile saranno descritte le specifiche.

3 SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Il sottoscritto prima di eseguire l'accesso ai luoghi previo accordo con l'avvocato Licitra Cecilia delegata alla vendita nonché custode, ha accordato il giorno del sopralluogo, la delegata ha provveduto a comunicare all'esecutato il giorno e l'ora del sopralluogo tramite posta ordinaria e raccomandate A/R, che sarebbe dovuto avvenire il giorno 29 del mese di Aprile. In tale data dopo aver atteso invano con la custode l'esecutato nel luogo di

appuntamento, abbiamo individuato l'immobile e verbalizzato. Successivamente la custode ha fatto richiesta di accesso forzoso al G.E., una volta accettata dallo stesso, ha contattato dei fabbri della zona e i Carabinieri del comando di Ispica e abbiamo fissato il secondo accesso per il giorno 07 del mese di giugno.

Alla data prefissata eravamo presenti lo scrivente CTU, la custode, due Carabinieri ed il fabbro, quest'ultimo ha provveduto a scardinare le serrature sia del cancelletto esterno che della porta dell'immobile. Una volta reso accessibile si è proceduto al rilievo dello stesso.

Durante il sopralluogo è stato quasi impossibile prendere alcune misure quali: quelle dei confini e della copertura. Il motivo per cui è stato pressappoco impossibile effettuare tali rilievi è per la presenza di sterpaglie ed erbe spontanee fitte ed alte per i confini, mentre per la copertura perché l'accesso avveniva tramite una scala priva di pedate (vedi foto), quest'ultima costituiva un vero e proprio pericolo per il sottoscritto, così ho provveduto a prendere delle misure ove è stato possibile in maniera tale che successivamente allo studio potessi confrontarli con quelli della planimetria catastale.

Per concludere, durante tutte le operazioni peritali, il sottoscritto ha: fotografato, misurato, individuato i confini e valutato la presenza di accessori e pertinenze annessi all'immobile stesso, in seguito descritte.

Le fasi di sviluppo dei rilievi prima menzionati, sono stati estremamente utili e necessari per lo studio del bene e per poter successivamente effettuare i dovuti accertamenti presso gli uffici preposti per singola materia, quali: urbanistica, territorio, acque pubbliche, sovrintendenza, demanio provinciale-regionale-nazionale, agenzia delle entrate, conservatoria ed altro.

4 COMPOSIZIONE DEL LOTTO

Dallo studio della documentazione, dei luoghi e dell'immobile, si evince che l'immobile oggetto di esecuzione non può essere diviso in più lotti motivo per cui il lotto è unico.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Ispica (RG) in C.da Passi snc.

L'accesso a questo lotto avviene da sede viaria tramite un passo carrabile e un cancelletto in ferro (vedi foto), da lì si accede ad un'area parcheggio, dopodiché all'immobile costituito da un piano terra si accede da un portoncino in alluminio, invece tramite una scala si va al piano copertura dove è presente un terrazzo con serbatoio di approvvigionamento.

In seguito, si procederà ad una migliore descrizione del cespite.

5 SPECIFICHE SUI BENI PIGNORATI

Al fine di rendere più agevole e intuibile la presente relazione, le specifiche del lotto verranno meglio descritte qui di seguito nelle risposte ai quesiti del G.E.

CIVILE ABITAZIONE – C.DA PASSI, SNC – ISPICA

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
 - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

Il presente cespite è costituito da un'unità immobiliare singola adibita a civile abitazione e perimetralmente terreno pertinenziale, composto da un solo livello fuori terra, sito a Ispica (RG) in C.da Passi snc, censito in Catasto Fabbricati al foglio 98 nella particella 713 sub 1 (prima p.lla 713 terreni).

Il cespite è di proprietà per intero del [REDACTED] pervenuto giusto atto di donazione del 26.06.2008 rogato dal notaio Ettore Sciacca con repertorio [REDACTED] e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 02.07.2008 al registro generale n. [REDACTED]

Nella civile abitazione a piano terra sono presenti entrando un disimpegno/ingresso, subito dopo sulla destra un antibagno e bagno, invece di fronte una cucina pranzo e da quest'ultima si accede alla camera da letto (vedi allegato 03). Esternamente attaccato al bagno vi è un'opera muraria grezza e non rifinita che probabilmente era destinata a barbecue lo si evince dalla canna fumaria presente sopra, staccato dal fabbricato, nell'area parcheggio è presente un piccolo vano privo di porta adibito a ripostiglio. Il tutto per una superficie coperta complessiva di 52mq circa comprensivo di ripostiglio.

Al piano copertura è presente un lastrico solare dove è presente un serbatoio di riserva idrica, questo come anticipato non è stato possibile misurarlo e visionarlo perché era inaccessibile in quanto la scala era priva di gradini e con una struttura per niente affidabile (vedi foto). La presenza del serbatoio è stata possibile appurarla perché ben esposto e a vista. In ogni caso grazie alle foto e alla elaborazione grafica del rilievo del piano terra è stato possibile ricostruire il lastrico solare che dovrebbe avere una superficie 25mq circa.

I confini di questi cespiti sono ben definiti ad eccezione del lato prospiciente su sede viaria che è realizzato con opere murarie dove sono presenti gli accessi carrabile e

pedonale in ferro, i rimanenti sono costituiti da paletti in cemento precompresso e rete a maglia metallica.

Con riferimento agli estremi catastali del cespite che costituisce il lotto risulta censito al NCEU di detto Comune al:

- Foglio 98, particella 713 Sub 1 (prima P.lla 713 terreni), categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 33 mq, Rendita 180,76 Euro – C.da Passi snc piano Terra;

b) sommaria descrizione del bene,

–una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

Il cespite oggetto della presente è una casa singola unifamiliare della tipologia isolata con area pertinenziale perimetrale, l’immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura realizzato circa negli anni 80.

Così come anticipato l’accesso al cespite avviene da una trazzera larga pressappoco quattro metri tramite un passo carrabile che è un cancello scorrevole e/o un cancelletto pedonale anch’esso in ferro, realizzati nel muro di cinta prospiciente la sede viaria. Appena si accede vi un’ area di pertinenza con pavimento in calcestruzzo destinata a parcheggio e di fronte c’è l’immobile con la porta d’ingresso costituita da un portoncino in alluminio (vedi foto), dove si accede subito al disimpegno/ingresso di 3,22mq, subito dopo sulla destra vi è un antibagno e un bagno rispettivamente di 2,01mq e 2,25mq, invece di fronte vi è una cucina di 21,63mq e da questa si accede alla camera da letto di 7,47mq, inoltre, attaccato al vano bagno vi è un pseudo barbecue mentre, esternamente è presente un piccolo ripostiglio/deposito da 1,95mq, il tutto su una superficie coperta complessiva di 52mq circa e una superficie utile di 38,53mq. Per quanto riguarda la copertura ad eccezione della cucina e del ripostiglio esterno che hanno la copertura in legno a due falde spioventi avente la prima un’altezza massima di 3,25m e altezza minima di 2,60m e il secondo un’altezza massima 2,70 e minima di 2,30, tutti i rimanenti vani hanno una copertura piana con solaio, probabilmente costituito da putrelle, tavelloni e calcestruzzo, le altezze variano da vano a vano, infatti la camera da letto ha un’altezza di 2,70m, l’ingresso e l’antibagno di 2,65m e il bagno di 2,30m.

Per quanto riguarda le rifiniture, l'intero piano è pavimentato con grès porcellanato smaltato, le pareti del bagno risultano essere rivestite in ceramica, tutti i vani risultano essere prive di porte interne e chiuse dall'esterno con infissi in alluminio senza taglio termico tranne il ripostiglio e il pseudo barbecue che non hanno infissi. Il piano risulta essere intonacato con gesso scagliola fine, l'esterno rifinito con strato di tonachina. Per quanto concerne gli impianti: quello della luce risulta essere privo dei requisiti minimi di sicurezza infatti vi sono fili scoperti, placche divelte, mancano le luci ed altro ancora, per l'impianto idrico è presente il contatore all'esterno ma nel bagno manca la rubinetteria, invece per quanto riguarda lo scarico fognario non è stato possibile identificare se fosse allacciato a pubblica fognatura oppure ci fosse un pozzo nero disperdente, a parere dello scrivente la seconda ipotesi è la più plausibile. **Comunque nel complesso il grado di finiture e di manutenzione si può ritenere scarso e l'immobile privo dei requisiti di abitabilità.**

Per quanto concerne l'estensione del terreno pertinenziale poiché come anzidetto è stato impossibile misurarlo per la presenza di sterpaglie e altro, al fine di dare una estensione, lo scrivente ha proceduto alla definizione dello stesso, mediante la sovrapposizione del rilievo con l'estratto di mappa (vedi allegato 08.01 e 08.02) in questo modo (per costruzione) si è riscontrato che l'estensione dell'intero lotto di terreno (comprensivo di fabbricato) è di circa 600mq che se confrontato con gli 850mq riportati nella visura storica (vedi allegato 02.01) si può ritenere che quest'ultimi sono comprensivi di metà della sede viaria, quindi tenendo conto dell'errore grafico di ricostruzione l'estensione dei 600mq si può ritenere pressappoco attendibile.

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

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato*

della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
–allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.

Il bene che costituisce questa esecuzione oggetto di pignoramento risulta essere libero e non occupato, anzi, come scritto in precedenza è privo dei requisiti minimi di abitabilità questo lo si può evincere dalle foto presenti al successivo punto m).

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

Così come riportato in precedenza l'esecutato ha la piena proprietà del bene ed è in separazione dei beni.

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

Da indagini effettuate in data 26.09.2024 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale (vedi allegato 09.01 e 09.02), negli ultimi venti anni risultano per l'immobile sito nel comune di Ispica le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate per foglio di mappa distinti per fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **fabbricato distinto in catasto al foglio 98 part. 713 per il Comune di Ispica si ha:**

- Trascrizione del 04/12/2003 [REDACTED]
Pubblico ufficiale COMUNE DI ISPICA [REDACTED]
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

✓ **fabbricato distinto in catasto al foglio 98 part. 713 subalterno 1 per il Comune di Ispica si ha:**

- Trascrizione del 02/07/2008 [REDACTED]
Pubblico ufficiale ETTORE SCIACCA [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - ACCETTATA
- Iscrizione del 02/07/2008 [REDACTED]
Pubblico ufficiale ETTORE SCIACC [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Trascrizione del 06/03/2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare presente non si hanno discrepanze in merito.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, pertanto, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

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

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Il sottoscritto CTU al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile si è recato presso l'ufficio tecnico comunale di Ispica munito di incarico e accettazione incarico e con l'aiuto dell'impiegato si è fatta una ricerca sia a nome degli attuali proprietari, che a nome dei proprietari precedenti, dalla ricerca si è trovata una Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 a nome di rilasciata il 31.12.1990 con annesso un solo elaborato grafico. Dal confronto tra l'elaborato grafico della concessione (vedi allegato 04) e quello catastale (vedi allegato 01) si evince che tra i due vi è congruità, la stessa cosa non si può dire se confrontato con l'elaborato grafico da me sviluppato a seguito del rilievo (vedi allegato 03) durante il sopralluogo. Per meglio comprendere quanto di seguito sarà descritto, è conveniente visionare l'elaborato grafico opportunamente realizzato (vedi allegato 05): – per iniziare la cosa che per prima salta all'occhio è la forma diversa, questo perché la parte retrostante avente la destinazione di cucina-pranzo è stata ampliata, inoltre l'ingresso che prima avveniva lateralmente ora è nel prospetto principale dove al posto di quella che prima era una semplice finestra ora è una porta di ingresso, mentre, quello che prima era l'ingresso ora è la porta dell'antibagno che prima non c'era, Oltre all'ampliamento della cucina (con modifiche esterne e volumetriche) che è stato realizzato successivamente alla

Concessione Edilizia in sanatoria; si aggiunge anche lo spostamento della tramezzatura divisoria tra la camera da letto e l'ingresso, inoltre la copertura (vedi allegato 06) di questi due vani prima era spiovente ora è calpestabile ed è accessibile grazie ad una scala in ferro che anch'essa non è presente nella CE. Un'altra cosa che si evince è che la particella n. 713, distinta al catasto terreni, che nell'elaborato grafico allegato alla domanda di C.E. in sanatoria era più grande (vedi allegato 07), successivamente al fine di dare una pertinenza al fabbricato e passare la stessa dal catasto terreni al catasto fabbricati, è stata frazionata, generando una particella distinta al N.C.E.U 713 sub 1 (oggetto della presente) e una distinta al NCT particella al N 1538, infatti dalla visura storica è riportato il tipo mappale n. 129399 del 04/05/1987.

L'immobile risulta essere privo di certificato di agibilità.

Con riferimento al Piano Regolatore Generale "PRG" del Comune di Ispica, l'immobile ricade in Zona agricola e in prossimità dell'area marina urbanizzata.

Dallo studio della documentazione, il cespite dal punto di vista urbanistico è **insanabile** in quanto la cubatura realizzata con l'ampliamento supera quella massima consentita, quindi occorre riportare l'immobile alle origini soprattutto per quanto riguarda le opere che ne hanno modificato la forma e di conseguenza la cubatura, origini che corrispondono con la planimetria catastale depositata in catasto e allegata alla C.E. in sanatoria, per fare ciò occorre, demolire l'antibagno, il locale adiacente adibito a pseudo barbecue nonché l'ampliamento dell'attuale cucina prima camera (vedi allegati 01, 03 e 04), per quanto riguarda le altre opere quali la modifica del prospetto, la variazione delle opere interne e della copertura da falda a lastrico solare queste sono opere sanabili previo assenso da parte dell'ufficio tecnico comunale e naturalmente verifica strutturale con relativo adeguamento se necessario e dei requisiti minimi di abitabilità.

Da un conteggio effettuato, basato su esperienza personale e confronti con colleghi per il ripristino delle opere i costi ammontano complessivamente a € 10.000 comprensivi di spese tecniche e burocratiche.

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

Con riferimento all'immobile, il sottoscritto CTU non ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica "APE" poiché l'immobile è privo di impianto termico e/o di condizionamento.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Come prima riportato la superficie commerciale di questo lotto è dato dalla superficie coperta del cespite che è pari a 52mq circa, naturalmente nella determinazione del valore per metro quadro si terrà conto pure dell'estensione dell'area pertinenziale.

Per quanto riguarda la stima, di seguito si procederà per prima ad una valutazione comparandolo con immobili con stessa destinazione e rifiniti normalmente, al valore che ne verrà fuori andranno sottratti le spese di manutenzione, demolizione, burocratiche ecc., se occorreranno per rendere regolare l'immobile e accessibile.

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifiniture interne ed esterne della costruzione quali ad esempio: *l'ubicazione, le rifiniture, l'area pertinenziale, l'anno di costruzione, gli accessori, gli impianti, gli infissi, l'isolamento termico delle pareti ed altro.*

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Dalle indagini di mercato, per villini simili ma con uno stato di *conservazione normale e finito*, si ha un valore di €/mq 1.000,00, a parità di condizioni il sito dell'agenzia delle entrate da un valore compreso tra i 530,00 €/mq e i 790,00 €/mq per abitazioni civili di tipo economico, tenuto conto di fattori intrinseci (impianti, infissi, pavimentazione,

verande, mancanza di parcheggio ed altro) ed estrinsechi (esempio: ubicazione, strada stretta, rifiniture, struttura, lo stato di conservazione), si può attribuire un valore inferiore a quelli precedenti e molto attendibile pari a **750,00 €/mq** per le abitazioni civili.

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite: per prima cosa procediamo con la superficie commerciale, dopo di che la moltiplichiamo per il prezzo unitario ed infine sottraiamo i costi da sostenere per dare l'opera rifinita, il tutto come in seguito riportato:

- **Superficie del abitazione = 52 mq.**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per il valore unitario, così da ottenere il valore complessivo allo stato di fatto, vediamo:

- **Valore abitazione** $52\text{mq} \times 750,00\text{€/mq} =$ **39.000,00 €;**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese tecniche generali ed i costi per l'abbattimento delle barriere architettoniche prima descritte.

- **A detrarre**

- **Spese per adeguamento** **€ 10.000**

Quindi in definitiva per il lotto si può asserire un valore di seguito riportato:

$$\text{Valore del lotto} = \text{€ } 39.000,00 - \text{€ } 10.000 = \text{€ } 29.000$$

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

$$\text{Valore decurtato del 15\%} = \text{€ } 29.000 - 15\% = \text{€ } 24.650$$

Arrotondando il lotto oggetto di stima ha un probabile valore di **24.500 €**.

- 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;*

Il valore da porre a base d'asta per il lotto è di **€ 24.500,00**

- l) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

Non è possibile dividere il bene in quote e quindi di alienazione separata.

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

Foto esterne:



Foto 01. Scala e pseudo barbecue



Foto 02. Vista prospetto dalla trazzera



Foto 03. Prospetto principale immobile con evidente sterpaglie



Foto 04. Cucina pranzo in precedenza camera



Foto 05. Camera in precedenza sgombero



Foto 06. Bagno e antibagno

6 CONCLUSIONI

Per concludere, riepilogando si può sintetizzare che:

- ❖ **Gli ampliamenti dell'immobile sono insanabili;**
- ❖ **L'immobile risulta essere libero e privo dei requisiti minimi di abitabilità;**
- ❖ **L'immobile oggetto della esecuzione immobiliare è stato individuato e caratterizzato dal punto di vista urbanistico, strutturale e catastale;**
- ❖ **Si è riportata una adeguata documentazione fotografica;**
- ❖ **Si è riportata la planimetria approvata e rilevata;**
- ❖ **Si è stabilito come il bene pignorato non rientri nel campo di applicazione dell'IVA;**
- ❖ **È stato calcolato un probabile valore da fissare per la vendita dell'immobile pari a € 24.500,00.**

Ritenendo espletato il mandato conferitomi, rassegno alla S.V. Ill.ma la presente relazione, rimanendo a disposizione per un qualsiasi ulteriore ed eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

Alla presente si allegano:

- ✓ Allegato 01 – Planimetria catastale;
- ✓ Allegato 02.01 – Visura storica P.lla 713;
- ✓ Allegato 02.02 – Visura storica P.lla 713 sub 1;
- ✓ Allegato 03 – Pianta stato di fatto;
- ✓ Allegato 04 – Pianta CE in sanatoria;
- ✓ Allegato 05 – Pianta con demolizioni e costruzioni;
- ✓ Allegato 06 – Pianta copertura alla CE e post CE;
- ✓ Allegato 07 – Planimetria della CE in sanatoria;
- ✓ Allegato 08.01 – Estratto di mappa;
- ✓ Allegato 08.02 – Estensione del lotto;
- ✓ Allegato 09.01 – Visura ipotecaria;
- ✓ Allegato 09.02 – Visura ipotecaria.

Comiso lì 30.09.2024

Il C.T.U.

Ing. Vittorio Davide Savarese

ASTE
GIUDIZIARIE®

7

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

