

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Procedura esecutiva al n. 190/2022 R.G.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Carlo Di CATALDO

Decreto di fissazione di udienza ex art 569.c.p.c e nomina del P.E. del 10/11/2022 comunicato a mezzo pec dalla cancelleria il 11/11/2022 incarico di perito estimatore accettato con verbale dell'11/11/2022 e trasmesso telematicamente in pari data.

Procedura promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, di Ragusa alla quale è subentrata LUZZATTI POP NPLs 2022 S.r.l., con sede legale in Conegliano, Via Vittorio Alfieri 1, C.F. e P. iva 05368590260, in persona della procuratrice FIRE S.p.A., con sede legale in Messina (ME), Via Bonsignore n. 1, c.f. e P. Iva 01787570835 quest'ultima rappresentata e difesa dall' avv. Alessandro Barbaro e avv. Andrea Aloï del foro di Messina, contro 

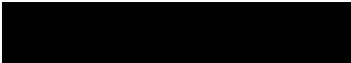
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

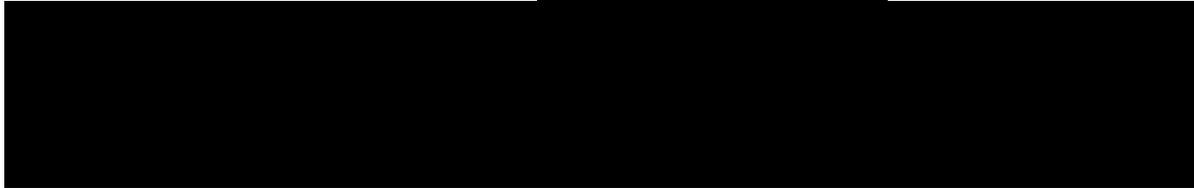
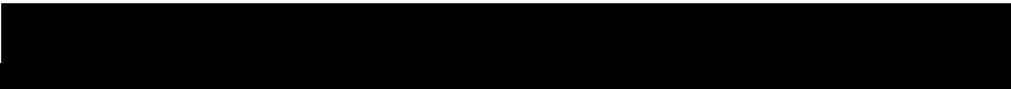
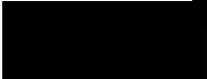
PREMESSA

Con "decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario" nomina del P.E. del 10/11/2022 il Giudice dell'Esecuzione *dott. Carlo DI CATALDO* ha nominato, me sottoscritto geom. Andrea Garofalo, con studio in Modica viale Medaglie d'Oro n. 77 c.t.u. perito estimatore, giusta comunicazione a mezzo pec dalla cancelleria del Tribunale in data 11/11/2022, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe.

In data 11/11/2022 ho accettato l'incarico di CTU perito estimatore sottoscrivendo il verbale di giuramento, allegato al succitato decreto, e trasmettendolo in cancelleria per via telematica in pari data.

La procedura esecutiva è promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, con sede sociale e direzione generale in Ragusa sostituita - a seguito di contratti di cessione del 15/12/2022, di un portafoglio di crediti originariamente vantati, fra le altre, da Banca Agricola Popolare di Ragusa - dalla LUZZATTI POP NPLs 2022 S.r.l., società per la cartolarizzazione dei crediti costituita ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione, con sede legale in Conegliano, Via Vittorio Alfieri 1, C.F. e P. iva 05368590260, in persona della procuratrice **FIRE S.p.A.**, con sede legale in Messina (ME), Via Bonsignore n. 1, c.f. e P. Iva 01787570835, rappresentata e difesa dall'avv. Alessandro Barbaro del Foro di Messina (c.f. BRB LSN 74M17 F158J), con studio in Messina (ME), Via Orso Corbino 7 (pec: avvalessandrobarbaro@puntopec.it - fax n. 090 9435200), congiuntamente e disgiuntamente all'avv. Andrea Aloï (c.f. LAO NDR 86E28 G273C - pec: avv.andrea.aloi@pec.it - fax n. 090 9435200), giusta procura generale alle liti, autenticata nella firma dal notaio Adele Penna da Messina il 03/03/2021 al n. 38070 Rep. , n. 14435, ed elettivamente domiciliata in Ragusa (RG), Via Giuseppe Fucà, n. 1 -97100, presso e nello studio dell'avv. Antonio Di Paola (C.F. DPL NTN 65M24 H163F - pec: antonio.dipaola@avvragusa.legalmail.it -fax 0932.714021). Quest'ultimi in sostituzione del precedente avv. Salvatore Migliorisi del foro di Ragusa.

L'esecuzione immobiliare è a carico 

- 
finanziamento fondiario ex art. 38 e segg. del D.Lgs.n.385/93 - di concessione di mutuo - 


sui seguenti immobili:

"Due appartamenti posti al primo piano del fabbricato in territorio di Comiso, nella frazione di Pedalino, in via della Riscossa angolo viale Maria SS. del Rosario, della consistenza l'uno di vani catastali 5,0 e l'altro di vani catastali 3,5 ai confini con dette due vie, con piazza Gramsci e con Antoci".

Censiti nel catasto fabbricati del comune di Comiso al foglio di mappa 51

- *mappale 109 sub 7, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 94- totale escluse le aree scoperte mq. 89, Rendita Euro 258,23 via della Riscossa 1, p. 1,*
- *mappale 109 sub 8, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 74- totale escluse le aree scoperte mq. 73, Rendita Euro 180,76 via della Riscossa 1, p. 1,*

L'ipoteca volontaria di primo grado, su detti appartamenti, veniva iscritta contro

•

L'ipoteca volontaria di primo grado, su detti immobili, veniva iscritta contro
presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 03/03/2014 ai n.n. 2684/330 a favore del creditore ipotecario BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA società cooperativa codice fiscale 000268770881, dal montante di Euro 195.000,00 (centonovantacinquemila virgola zero zero), di cui Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) per sorte capitale a seguito di concessione a garanzia di mutuo nascente dal contratto a rogito Notaio Guglielmino Giovanni rep.46262 in data 26/02/2014.-

QUESITI DEL GIUDICE

In relazione all'incarico conferitomi sono in grado di esporre i risultati delle indagini esperite che di seguito si riportano nell'ordine in corrispondenza di ciascuna delle disposizioni impartite dal Giudice.

- A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);*

Con ordinanza comunicata il 10.11.2022 il tribunale di Ragusa ha nominato la dott.ssa Maria Cannata di Comiso quale custode dei beni pignorati. Con lo stesso provvedimento mi ha conferito l'incarico di consulente perito estimatore. Di comune accordo con il custode giudiziale è stato fissato la data per accedere all'immobile pignorato individuando giorno 09.12.2022 ed a tal fine è stata inviata la comunicazione alla debitrice a mezzo raccomandata a.r.n.

Durante il sopralluogo di primo accesso ho proceduto ad una prima ricognizione dei luoghi e a causa dell'assenza dell'impianto elettrico e constatata la poca luminosità degli ambienti si è opportunamente convenuto di posticipare le operazioni di rilievo geometrico di dettaglio degli immobili in data 17.12.2022 in orario antimeridiano. Durante il primo sopralluogo si è reso edotto [REDACTED] sulla finalità degli incarichi ricevuti in qualità di ausiliari del Giudice nonché sul contenuto dell'allegato2 del "decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario".

Successivamente in data 17.12.2022 in proseguo delle operazioni peritali ho proceduto ad effettuare i rilievi geometrici delle unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa (vedi planimetrie stato di fatto piano all. n.4) e sono state effettuate alcune fotografie sia dell'interno che dell'esterno dell'immobile (vedi documentazione fotografica all. n. 6).

- B) *Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*
- a. *la completezza/idoneità dei documenti in atti;*
 - b. *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*
 - c. *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
 - d. *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
 - e. *la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*
 - f. *la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;*

In prima istanza ho esaminato l'atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico. In particolare a seguito dei controlli eseguiti presso le banche dati degli uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa – Servizi Catastali e Servizio di pubblicità immobiliare si è accertato:

- ***la completezza e idoneità dei documenti***

- ***gli identificativi catastali*** (foglio di mappa e mappale e/o particella) ***contenuti nell'atto di pignoramento risultano correttamente ed esattamente individuati*** nonché ***corrispondenti*** a quelli presenti presso la banca dati dell'ufficio provinciale territorio di Ragusa - catasto fabbricati - e Registri immobiliari e cioè:
 - *foglio 51 del catasto fabbricati del comune di Comiso, mappale 109 sub 7, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 94- totale escluse le aree scoperte mq. 89, Rendita Euro 258,23 via della Riscossa 1, p. 1,*

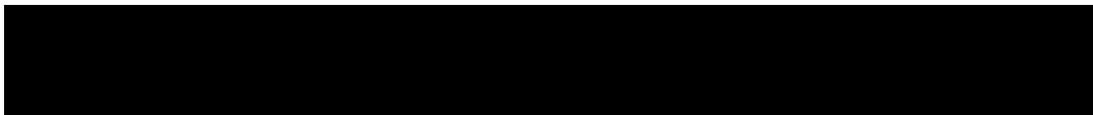
 - *foglio 51 del catasto fabbricati del comune di Comiso, mappale 109 sub 8, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 74- totale escluse le aree scoperte mq. 73, Rendita Euro 180,76 via della Riscossa 1, p. 1,*

Dalle ispezioni effettuate presso il servizio pubblicità immobiliare presso la CONSERVATORIA (v. allegato n. 8 ISPEZIONI IPOTECARIE) dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di RAGUSA risultano e si elencano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli imputati all'immobile in oggetto.

La ricerca è stata fatta in due fasi: La prima con la ricerca per soggetto (esecutata) che comprende anche le formalità con l'identificativo catastale. La seconda con l'identificativo catastale per immobile e per garantire di avere la continuità storica.

Si riportano solo quelle di interesse mentre l'elenco completo nell'allegato 8

Ispezione ipotecaria per soggetto :



4 TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/2004 - Registro Particolare 4701 Registro Generale 8524 Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 40177/9102 del 26/04/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in COMISO(RG) SOGGETTO ACQUIRENTE

14 **ISCRIZIONE CONTRO** del 03/03/2014 - Registro Particolare 330 Registro Generale 2684 Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 46262/12652 del 26/02/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in COMISO(RG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1271 del 15/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1890 del 28/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

21 **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/10/2022 - Registro Particolare 12323 Registro Generale 16513 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2174/2022 del 13/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in COMISO(RG)

Ispezione ipotecaria per immobile:

Comune di Comiso (RG)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 51 - Particella 109 – Subalterno 7 e 8

1. TRASCRIZIONE del 04/02/1992 - Registro Particolare 2145 Registro Generale 2465
Pubblico ufficiale MORELLO ROSARIO Repertorio 119384 del 26/07/1991 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

2. TRASCRIZIONE del 15/10/1992 - Registro Particolare 11312 Registro Generale 14039
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO Repertorio 849/205 del 22/06/1992 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 02/05/1996 - Registro Particolare 4475 Registro Generale 5470
Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 99117 del 30/04/1996 ATTO
TRA VIVI - DIVISIONE

- 6 TRASCRIZIONE del 05/11/2003 - Registro Particolare 13351 Registro Generale 17362
Pubblico ufficiale COMUNE DI COMISO Repertorio 8713 del 17/10/2003 ATTO TRA
VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

- 7 TRASCRIZIONE del 28/04/2004 - Registro Particolare 4701 Registro Generale 8524
Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 40177/9102 del 26/04/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- 15 **ISCRIZIONE CONTRO** del 03/03/2014 - Registro Particolare 330 Registro
Generale 2684 Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 46262/12652
del 26/02/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in COMISO(RG) SOGGETTO TERZO DATORE
D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1271 del 15/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1890 del 28/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

17 **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/10/2022 - Registro Particolare 12323 Registro Generale 16513 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2174/2022 del 13/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in COMISO(RG)

DALLE SUPERIORI TRASCRIZIONI EMERGE CHIARAMENTE CHE NEL CASO DI TRASFERIMENTO PER CAUSA DI MORTE è STATA EFFETTUATA LA RELATIVA TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ oltre alle consuete trascrizioni dei certificati successori.

Inoltre sono presenti le note utili per la verifica delle trascrizioni e dei titoli di trasferimento nel ventennio di competenza.

DA QUANTO SOPRA POSSO EVIDENZIARE IN PARTICOLARE:

- *Non esistono sull'immobile pignorato altri iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *Non esistono altri diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;*
- **ne scaturisce e si conferma certamente la CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI nel ventennio**

Sulla scorta della documentazione verificata presso l'archivio Notarile distrettuale di Modica, a seguito dei controlli eseguiti presso le banche dati degli uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa – Servizi Catastali e Servizio di pubblicità nonché i titoli di trasferimento (vedi allegato n. 7):

- Atto di compravendita del 26/04/2004 n repertorio 40177 - n raccolta 9102 a rogito GUGLIELMINO GIOVANNI Notaio in Vittoria registrato presso l'Ufficio Registro di Vittoria al n. 594 serie 1T in data

27/04/2004 - Trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 28/04/2004 ai nn. R.G. n 8524 d'ordine / 4701 particolare;

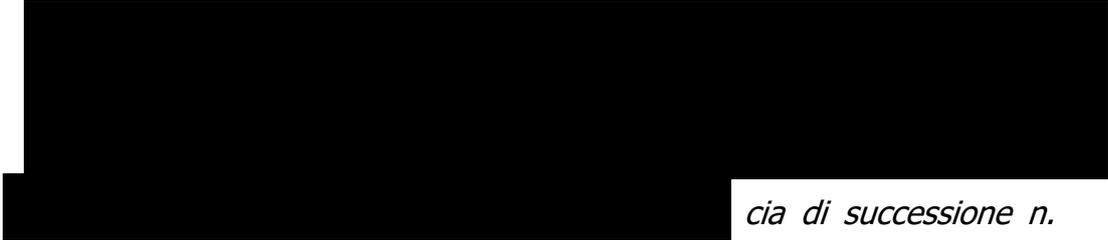
- Atto di divisione del 30/04/1996 n repertorio 99117 - n raccolta 28223 a rogito DEMOSTENE GIOVANNI Notaio in Comiso registrato presso l'Ufficio Registro di Vittoria al n. 710 serie 1V in data 20/05/1996 - Trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 02/05/1996 ai nn. R.G. n 5470 d'ordine / 4475 particolare;

così come di seguito meglio esplicitato:

-  954
iso

6
il
i- il

fabbricato (oggi oggetto di esecuzione immobiliare), con atto di compravendita del 26/04/2004 n. repertorio 40177 – n. raccolta 9102 a rogito GUGLIELMINO GIOVANNI Notaio in Vittoria registrato presso l'Ufficio Registro di Vittoria al n. 594 serie 1T in data 27/04/2004 - Trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 28/04/2004 ai nn. R.G. n 8524 d'ordine / 4701 particolare


cia di successione n. 49/190 dell'Ufficio del Registro di Vittoria, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 07/04/1976 ai nn. 4307 registro generale e 4069 registro particolare);

La rimanente parte per successione testamentaria **pervenuta dal**

[REDACTED]
[REDACTED] (denuncia di successione n. 849/205 dell'Ufficio del Registro di Vittoria del 22/06/1992, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 15/10/1992 ai nn. 14039 registro generale e 11312 registro particolare) eredità devoluta in forza di testamento pubblicato con verbale Notaio Rosario Morello del 26/07/1991 repertorio n. 119384, trascritto presso la stessa Conservatoria il 04/02/1992 ai nn. 2456 registro generale e 2145 registro particolare), e per il successivo atto di divisione con conguaglio del 30/04/1996 n repertorio 99117 - n raccolta 28223 ricevuto dal Notaio Demostene Giovanni n Comiso registrato presso l'Ufficio Registro di Vittoria al n. 710 serie 1V in data 20/05/1996 - Trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 02/05/1996 ai nn. R.G. n 5470 d'ordine / 4475 particolare.

In definitiva e a seguito di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

È necessario evidenziare che dall'atto di compravendita del 26/04/2004 n repertorio 40177 - n raccolta 9102 a rogito GUGLIELMINO GIOVANNI risulta in modo inequivocabile che [REDACTED] acquista..." *Fabbricato nel viale della Riscossa angolo Maria SS del Rosario costituito da un piano terra e da un primo piano con copertura a terrazza.*"

Nel piano terre catastalmente è compreso il subalterno 9 che non viene menzionato in nessun atto di compravendita e tantomeno nelle relative trascrizioni. Detto subalterno è costituito dall'androne d'ingresso - destinato ad unico accesso al primo piano - ed è inventariato al catasto fabbricati come B.C.N.C. e cioè "Bene Comune non Censibile". Non appare superfluo precisare che per natura il B.C.N.C. appartiene alle

cosiddette partite speciali che non possono essere intestate a persone; infatti sono legate direttamente all'immobile che servono e pertanto seguono il destino dell'immobile principale stesso. Per quanto concerne l'espropriazione forzata in essere, il pignoramento comprende anche detto spazio configurandosi esso come gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata.

Per quanto concerne invece la copertura a terrazza, in atto non è inventariata al catasto fabbricati e dovrà essere regolarizzato costituendo "lastrico solare".

Anche per questo caso è bene evidenziare che per natura il lastrico solare appartiene ai cosiddetti "*beni immobili non suscettibili di produrre un reddito proprio*", che vengono inventariati per finalità tipicamente civilistiche, sono state introdotte particolari categorie catastali (cosiddette "fittizie", da cui il nome del "Gruppo F" di appartenenza). Pertanto si rende necessario e propedeutico al trasferimento degli immobili un atto di aggiornamento catastale ai fini dell'inserimento del secondo piano destinato a lastrico solare da confermare indiviso per le due unità immobiliari urbane di pertinenza esclusiva del primo piano. Ciò comportando la redazione dell'elaborato planimetrico nell'ambito dell'atto di aggiornamento catastale succitato con un costo che complessivamente ammonta a circa € 600,00 compreso di oneri e tributi speciali catastali.

- C) *verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:*
- a. *la regolarità edilizia e urbanistica*
 - b. *la dichiarazione di agibilità dello stabile*
 - c. *i costi delle eventuali sanatorie*
 - d. *eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)*
 - e. *eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione*

Per questi punti si rimanda al successivo paragrafo I

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

Per questo punto si rimanda al successivo paragrafo I

- E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:*
- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione*
 - b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie*
 - c. per accertare lo stato di conservazione*
 - d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale*
 - e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile*

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 17/12/2022 si è provveduto anche quanto richiesto nei superiori *a, b, c, d*, vedasi risultanze al successivo paragrafo I. Inoltre per quanto riguarda al punto *e*. non ci sono soggetti terzi occupanti.

- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, di cui all'allegato 2*

Vedi precedente paragrafo A.

- F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:*
- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie*
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)*

Gli immobili non fanno parte di condomino regolarmente costituito come per legge. Sono compresi in un fabbricato dove oltre ai predetti immobili esistono altre due unità immobiliari urbane destinate a negozi a piano terra con accessi indipendenti e diretti sulla pubblica via di proprietà di ALTRA DITTA non oggetto di procedura espropriativa. Da informazioni acquisite non sono a conoscenza di eventuali spese condominiali.

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

Gli immobili non risultano occupata da terzi.

- H) *verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale*
- a. *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
 - b. *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).*

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

- I) *predisporre la **RELAZIONE DI STIMA** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*
- a. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*
 - *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
 - *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*
 - b. *sommatoria 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;

Le unità immobiliari di cui alla presente relazione, sono compenetrati in un fabbricato indipendente destinato a civile abitazione e in parte (esclusa dalla procedura espropriativa) a negozi e si sviluppa in 3 elevazioni fuori terra, di cui l'ultima lastrico solare calpestabile. Detto Fabbricato ubicato in via Della Riscossa - al civico 1 - angolo viale Maria SS del Rosario nella frazione di Pedalino comune di Comiso (RG). Lo stabile è compreso in un comparto edificato ed urbanizzato in zona centrale in area destinata nel P.R.G. vigente del comune di Comiso frazione di Pedalino in zona B1 "la città consolidata". La viabilità pubblica si presenta di non adeguate dimensioni, con sviluppo non particolarmente agevole e con medie possibilità di parcheggio.

Il livello di qualità ambientale della zona è media con bassi fattori di disturbo da rumore e inquinamento da traffico veicolare. Adeguato lo spazio pubblico destinato a verde e a parcheggi. Il trasporto pubblico urbano poco organizzato. La zona è servita da alcuni servizi commerciali di vendita al dettaglio.

La costruzione complessivamente comprende oltre le unità immobiliari urbana oggetto di procedura espropriativa anche due negozi al piano terra di proprietà di altre ditte.

Il piano terra originario è stato oggetto di una prima costruzione in sopraelevazione (vedi nulla osta edilizio rilasciato dal comune di Comiso n. 198 del 1968 allegato 5) e successivamente solo variazioni interne (vedi Concessione in sanatoria secondo le norme dell'art. 13, legge 47/85, rilasciata in data 17/10/2003, n° 8713 a nome di Fava Giovanni allegato 5) relativamente al primo piano. Mentre per il piano terra di proprietà di altre ditte sono state rilasciate ulteriori titoli autorizzativi che non riguardano i cespiti espropriati

La costruzione complessivamente comprende quattro unità immobiliari urbane: quelle oggetto di procedura espropriativa sono due ed in particolare due appartamenti in piena proprietà ubicati, nell'intero primo piano, mentre il secondo piano ospita il lastrico

solare comproprietà dei suddetti appartamenti. L'androne e la scala di accesso alle abitazioni si trova in posizione pressoché centrale rispetto al fabbricato, prospiciente la via della Riscossa al civico 1.

L'intera costruzione è stata a suo tempo realizzata con struttura portante in c.a. costituita da travi rovesce di fondazioni, pilastri, travi e solai misti a laterizi del tipo pignatte, tamponamenti esterni in doppia fodera di forati di cm.8 e divisori interni in forati di cm.8.

Pertanto ho ritenuto appropriato predisporre due lotto trattandosi di due unità immobiliari urbane indipendenti

LOTTO 1: APPARTAMENTO PIANO PRIMO fg 51 plla 109 subalterno 8

Trattasi di un appartamento di civile abitazione che occupa parte del primo piano dell'edificio, con ingresso a sinistra salendo le scale. Confina per un lato con via pubblica via della Riscossa, e con sottostante negozio al primo terra di altra ditta con appartamento di cui al subalterno 7 stessa ditta

Risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Comiso, foglio 51, mappale 109 sub 8, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 74- totale escluse le aree scoperte mq. 73, Rendita Euro 180,76 via della Riscossa 1, p. 1,. Attualmente in ditta: [REDACTED]

Si evidenzia che il **diritto pignorato** riguarda la PIENA PROPRIETÀ *risultante dall'atto di pignoramento nonché dalla nota di trascrizione dello stesso.*

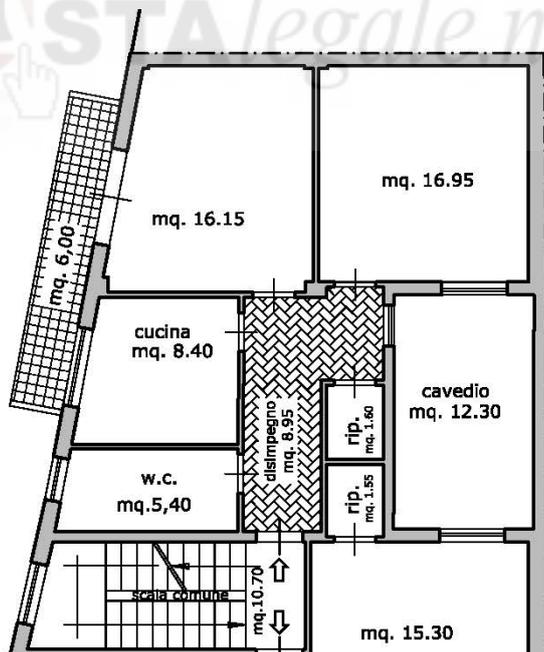
L'appartamento è composto da un ingresso disimpegno in cui si affacciano tutti i vani quali bagno, cucina, due vani ed un piccolo vano buio adibito a ripostiglio

L'unità immobiliare si presenta distribuita come da tabella che segue:

Vano	Superficie mq.
vano grande	16,95
vano	16,15
disimpegno	8,95
ripostiglio (vano Buio)	1,80
vano cucina	8,40
W.C.	5,40
Totale superficie utile - mq.	57,65

E' provvisto di un balcone lungo il prospetto principale al piano primo della una superficie di mq 6.00 dotato di ringhiera in ferro. La copertura e a terrazza piana calpestabile della superficie complessiva di mq 142.95 .

La distribuzione interna è poco razionale e non rispecchia i moderni criteri di fruibilità degli spazi interni. (vedi planimetria stato di fatto all. 4) che per migliore lettura si rappresenta anche a seguire:



La superficie lorda dell'abitazione risulta determinata in mq 67,00. La superficie utile dell'abitazione risulta pari a mq 57.65. Complessivamente la superficie commerciale calcolata al I/f è pari a mq 94,00 (v. calcolo pag. 28-29).

Opere di finitura interne: pavimenti in piastrelle, rivestimento del servizio igienico e della cucina in piastrelle. I serramenti esterni sono in parte in legno; le porte interne in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianti fognario, idrico-sanitario assolutamente obsoleti e necessitano importanti opere di revisione e/o sostituzione. L'impianto elettrico che risale all'epoca di costruzione del fabbricato non è funzionante ed è staccato dalla fornitura pubblica. Lo stato di conservazione dell'immobile è nel complesso mediocre a tratti scadente.

Alcune pareti e parte del soffitto presentano evidenti segni di infiltrazione di acqua proveniente dalla terrazza sovrastante.

L'immobile non si presenta pronto per essere utilizzabile, piuttosto abbisogna di importanti opere manutenzione straordinaria ed in atto non ha le ben che minime condizioni di abitabilità.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile da porre a base d'asta, non ho determinato l'eventuale costo delle opere di manutenzione straordinaria ed eventuale revisione e/o sostituzioni degli impianti e del completamento delle finiture interne in quanto, di tali circostanze e costi, si è tenuto conto nella determinazione dei coefficienti "correttivi ki" atti a tarare alle effettive caratteristiche possedute dal bene oggetto di stima posti alla base del calcolo del valore dell'immobile.

URBANISTICAMENTE detta unità immobiliare ha i seguenti titoli:

- Nulla osta edilizio rilasciati dal comune di Comiso n.198 del 26.04.1968 rilasciato a nome di [REDACTED]
- Concessione in sanatoria secondo le norme dell'art. 13, legge 47/85, rilasciata in data 17/10/2003, n° 8713 [REDACTED]

Dalla verifica del progetto depositato al comune e allegato ai titoli concessori su elencati con quanto esistente sui luoghi è emerso che è stata realizzata con leggere difformità riconducibili a lieve diversa distribuzione degli spazi interni. Per la normativa

vigente è possibile regolarizzare tale difformità in quanto rientra fra le opere contemplate dalla legge regionale 16/2016 art. 3 comma 2 lettera b e art. 6 bis.

Per la regolarizzazione di tali difformità ai sensi della normativa vigente quale la Legge regionale 16/2016 così come integrata con L.R. 23/2021 ("Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380") mediante la **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma); comunicazione da inviare al comune in caso di lavori eseguiti e per i quali non è stata trasmessa alcuna nota e/o comunicazione preliminare al comune. Ai fini della regolarizzazione urbanistici è prevista una sanzione di € 1.000,00 nella considerazione che si procede con una CILA "in sanatoria"

Ai fini catastali è necessario procedere all'aggiornamento in quanto, diversa distribuzione degli spazi interni. Tutto ciò in coerenza con in dettame normativo di avere corrispondenza fra quanto presente sui luoghi, quanto rappresentato in catasto e quanto urbanisticamente contenuto negli atti concessori / autorizzativi dell'immobile

Inoltre l'appartamento **non ha il certificato di agibilità** pertanto si dovrà provvedere con una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

In definitiva si prevede un **costo di circa € 4.000,00** comprensivo di sanzione, oneri di presentazione (catastali per aggiornamento con procedura DOCFA, pratiche C.I.L.A., C.I.L.A. in sanatoria, SCA ecc.) al comune di Comiso e spese tecniche di progettazione, e quant'altro necessario e non specificatamente menzionato.

LOTTO 2: APPARTAMENTO PIANO PRIMO fg 51 plla 109 subalterno 7

Trattasi di un appartamento di civile abitazione che occupa parte del primo piano dell'edificio, con ingresso a destra salendo le scale. Confina per due lati con via pubblica e cioè via della Riscossa angolo viale Maria SS del Rosario, e con sottostante negozio al primo terra di altra ditta con appartamento di cui al subalterno 8 stessa ditta

Risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Comiso, foglio 51, mappale 109 sub 8, zona censuaria 2, categoria A/3 classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 74- totale escluse le aree scoperte mq. 73, Rendita Euro 180,76 via della Riscossa 1, p. 1, Attualmente in [REDACTED]

Si evidenzia che il **diritto pignorato** riguarda la PIENA PROPRIETÀ *risultante dall'atto di pignoramento nonché dalla nota di trascrizione dello stesso.*

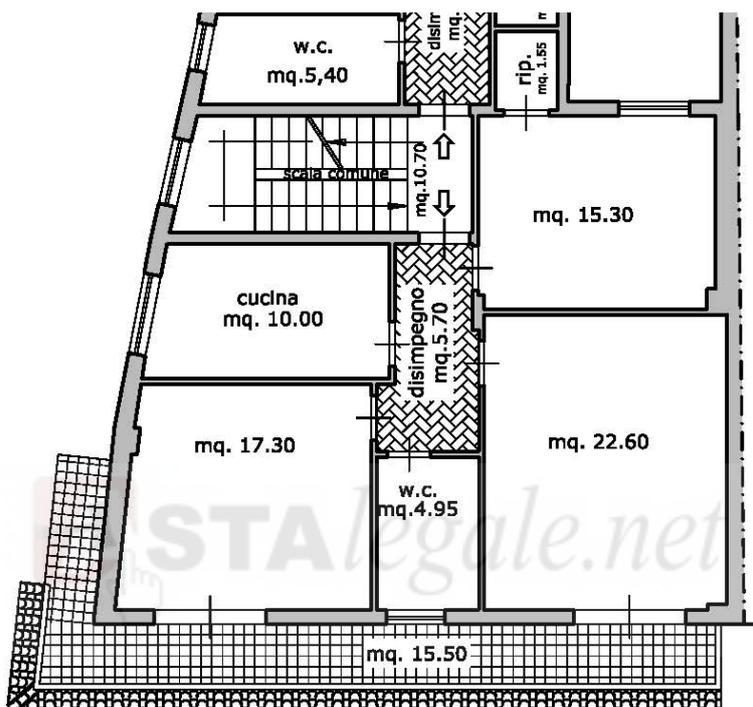
L'appartamento è composto da un ingresso disimpegno in cui si affacciano tutti i vani quali bagno, cucina, due vani ed un piccolo vano buio adibito a ripostiglio

L'unità immobiliare si presenta distribuita come da tabella che segue:

Vano	Superficie mq.
vano grande	22,60
vano	15,30
disimpegno	5,70
vano	17,30
vano cucina	10,00
ripostiglio (vano Buio)	1,55
w.c.	4,95
Totale superficie utile - mq.	<u>77,40</u>

E' provvisto di un balcone lungo il prospetto principale al piano primo della superficie di mq 15.50 dotato di ringhiera in ferro. La copertura e a terrazza piana calpestabile della superficie complessiva di mq 142.95 .

La distribuzione interna è poco razionale e non rispecchia i moderni criteri di fruibilità degli spazi interni. (vedi planimetria stato di fatto all. 4) che per migliore lettura si rappresenta anche a seguire:



La superficie lorda dell'abitazione risulta determinata in mq 89.30. La superficie utile dell'abitazione risulta pari a mq 77.40. Complessivamente la superficie commerciale calcolata al I/f è pari a mq 118,00 (v. calcolo pag. 28-29).

Opere di finitura interne: pavimenti in piastrelle, rivestimento del servizio igienico e della cucina in piastrelle. I serramenti esterni sono in parte in in legno; le porte interne in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianti fognario, idrico-sanitario assolutamente obsoleti e necessitano importanti opere di revisione e/o sostituzione. L'impianto elettrico che risale all'epoca di costruzione del fabbricato non è funzionante

ed è staccato dalla fornitura pubblica. Lo stato di conservazione dell'immobile è nel complesso mediocre a tratti scadente.

Alcune pareti e parte del soffitto presentano evidenti segni di infiltrazione di acqua proveniente dalla terrazza sovrastante.

L'immobile non si presenta pronto per essere utilizzabile, piuttosto abbisogna di importanti opere manutenzione straordinaria ed in atto non ha le ben che minime condizioni di abitabilità.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile da porre a base d'asta, non ho determinato l'eventuale costo delle opere di manutenzione straordinaria ed eventuale revisione e/o sostituzioni degli impianti e del completamento delle finiture interne in quanto, di tali circostanze e costi, si è tenuto conto nella determinazione dei coefficienti "correttivi ki" atti a tarare alle effettive caratteristiche possedute dal bene oggetto di stima posti alla base del calcolo del valore dell'immobile.

URBANISTICAMENTE detta unità immobiliare ha i seguenti titoli:

- Nulla osta edilizio rilasciati dal comune di Comiso n.198 del 26.04.1968 rilasciato a nome di F [REDACTED] [REDACTED]
- Concessione in sanatoria secondo le norme dell'art. 13, legge 47/85, rilasciata in data 17/10/2003, n° 8713 a nome di [REDACTED] [REDACTED]

Dalla verifica del progetto depositato al comune e allegato ai titoli concessori su elencati con quanto esistente sui luoghi è emerso che è stata realizzata con leggere difformità riconducibili a lieve diversa distribuzione degli spazi interni che hanno comportato. Per la normativa vigente è possibile regolarizzare tale difformità in quanto rientra fra le opere contemplate dalla legge regionale 16/2016 art. 3 comma 2 lettera b e art. 6 bis.

Per la regolarizzazione di tali difformità ai sensi della normativa vigente quale la Legge regionale 16/2016 così come integrata con L.R. 23/2021 ("Recepimento del Testo

Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”) mediante la **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma); comunicazione da inviare al comune in caso di lavori eseguiti e per i quali non è stata trasmessa alcuna nota e/o comunicazione preliminare al comune. Ai fini della regolarizzazione urbanistici è prevista una sanzione di € 1.000,00 nella considerazione che si procede con una CILA “in sanatoria”

Ai fini catastali è necessario procedere all’aggiornamento in quanto, diversa distribuzione degli spazi interni. Tutto ciò in coerenza con in dettame normativo di avere corrispondenza fra quanto presente sui luoghi, quanto rappresentato in catasto e quanto urbanisticamente contenuto negli atti concessori / autorizzativi dell’immobile

Inoltre l’appartamento **non ha il certificato di agibilità** pertanto si dovrà provvedere con una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

In definitiva si prevede un **costo di circa € 4.000,00** comprensivo di sanzione, oneri di presentazione (catastali per aggiornamento con procedura DOCFA, pratiche C.I.L.A., C.I.L.A. in sanatoria, SCA ecc.) al comune di Comiso e spese tecniche di progettazione, e quant’altro necessario e non specificatamente menzionato.

- 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;

Le unità immobiliari è "libere" al decreto di trasferimento in quanto risultano attualmente libero. Nessuna occupazione di terzo.

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);

Allo stato non ci sono vincoli ed oneri né formalità oltre a quelle già in atti.

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono di "edilizia residenziale pubblica". Non sono stati edificati in regime di edilizia convenzionata e agevolata

- 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.*

Allo stato non ci sono vincoli ed oneri né formalità.

- 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)*

Agli atti del comune non risulta la certificazione di agibilità.

Le unità immobiliari nello stato di fatto in cui si trova risulta con lievi difformità consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni. Per la normativa vigente è possibile regolarizzare tale difformità in quanto rientra fra le opere contemplate dalla legge regionale 16/2016 art. 3 comma 2 lettera b e art. 6 bis. Inoltre sono da completare e/o rifare le finiture, rifacimento di tutti gli impianti tecnologici (idrico, fognario igienico-sanitario, elettrico ecc.); in relazione a dette regolarizzazioni (CILA in sanatoria ecc.) e dichiarazione di agibilità (SCA) nonché dichiarazione di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni sono previsti costi per € 4.000,00 ciascuno comprensivi sanzione, oneri, oneri e tributi catastali spese tecniche di progettazione, e quant'altro necessario e non specificatamente menzionato.

- g. *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano*

essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Non ho redatto il certificato di prestazione energetica in virtù di quanto disposto dai giudici per l'esecuzione del tribunale di Ragusa con circolare/provvedimento in tema di APE / acquisizione di C.D.U. del 18/11/2021.

Posso quantizzare i costi complessivi € 600,00 ciascuna u.i.u occorrenti sia per le attività propedeutici e necessari per la redazione del certificato (quali sopralluogo obbligatorio, rilievo ai fini APE ecc.) nonché per la redazione del certificato stesso e invio al catasto regionale.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

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

Fonti e indagini del mercato immobiliare

Nel determinare i valori unitari applicati si sono tenute in debito conto, le considerazioni svolte da istituti specializzati che hanno confermato, per il corrente anno, in generale, un calo dei valori e dei prezzi in seguito alla contrazione del mercato rispetto agli anni passati.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche; l'una, indagine diretta, incentrata su una puntuale disamina di immobili trattati dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio di Ragusa (Franco Di Paola immobiliare, Pronto casa srl, ecc.) l'altra, indagine indiretta, attraverso la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) .

Indagini dirette

Dalle indagini, effettuate nel mercato della zona in cui ricade il complesso immobiliare in esame, è emerso che per vendite di unità immobiliari aventi destinazione residenziale simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori:

n.	Agenzia immobiliare COMISO	tipologia	Prezzo €	mq.	Prezzo unitario €/mq
1	PRONTO CASA SRL	casa indipendente	68.000	120	€ 566,67
2	franco di Paola immobiliare	casa indipendente	50.000	85	€ 588,24
3	PRONTO CASA SRL	trilocale	35.000	85	€ 411,76
4	medicasa immobiliare	appartamento	74.000	110	€ 672,73
5	casa.it	appartamento	110.000	180	€ 611,11
6	casmenea immobiliare	appartamento	92.000	140	€ 657,14
7	remaxi platinum	casa singola	45.000	130	€ 346,15
8	franco di Paola immobiliare	casa indipendente	250.000	500	€ 500,00
9	franco di Paola immobiliare	appartamento	50.000	80	€ 625,00
10	tecnoimmobiliare	appartamento	65.000	100	€ 650,00
			SOMMANO		€ 5.628,80
	zona Comiso - PEDALINO		PREZZO MEDIO		€ 562,88

Da quanto sopra si ricavano i prezzi vendita proposti (per superficie lorda) minimo di circa €/mq 400,00 e massimo di circa €/mq 700,00.

Inoltre si è ricavato il prezzo medio di proposta di vendita pari a €/mq.562,88.

Se depuriamo detto prezzo dalla percentuale di riduzione del 10% (pari ad €35,93 che il venditore è disposto a cedere in una seria contrattazione) si ottiene il seguente prezzo medio unitario: €/mq. (562,88 – 56,29) = €/mq. 506,59 ed in cifra tonda si può fissare in **€/mq. 507,00.**

Indagini indirette

Dalle indagini esperite presso la banca dati dell' osservatorio del mercato immobiliari (omi) riferite al 2° semestre del 2022 relative il Comune di COMISO – Fascia/Zona: *SUBURBANA/ PEDALINO* – Codice: E1 – Tipologia prevalente: *ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO* - destinazione: *RESIDENZIALE*. Per la destinazione e tipologia dell'unità immobiliare in oggetto si ricavano i valori di mercato (per superficie lorda) minimo di €/mq 400,00 e massimo di €/mq 600,00 (vedi tabella) con un valore max pari a

 **€/mq 600,00**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	710	L	1,7	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L
Autorimesse	NORMALE	190	260	L			
Box	NORMALE	210	280	L			
Ville e villini	NORMALE	500	730	L			

Nella fattispecie si è ritenuto prendere in considerazione il valore massimo, sicuramente più aderente, dopo l'applicazione del coefficiente per lo stato conservativo ottimo, di cui infra, ai valori riscontrati attraverso le indagini dirette.

Scopo, criterio e metodologia della stima

L'incarico affidato al sottoscritto, consiste nello stabilire il valore venale dell'unità immobiliare a destinazione residenziale al fine della sua vendita.

Definito lo scopo della stima, ne discende che il criterio di stima è quello del "più probabile valore di mercato", cioè il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse compravenduto; rappresenta quindi il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre forme di finanziamento, per il quale il bene, oggetto di stima, viene liberamente venduto in un mercato competitivo nel quale un compratore e venditore sono liberamente informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Per quanto attiene alla metodologia estimale il sottoscritto ha fatto ricorso "al metodo sintetico comparativo per punti di merito" che, come è noto, è fondato sul presupposto che, individuato in zona il migliore immobile a destinazione residenziale per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dal valore di mercato noto, sia possibile ad esso ricondursi alla stima del bene in questione mediante opportune detrazioni in termini percentuali.

In altre parole, noto il valore unitario, espresso in euro al metro quadrato (€/mq), di un immobile a destinazione residenziale nuovo o integralmente ristrutturato (condizioni ottime), ed adottandolo come valore di riferimento, ad esso si applicheranno dei "coefficienti correttivi k_i " atti a tararlo alle effettive caratteristiche possedute dal bene oggetto di stima.

In particolare, la stima comparativa ponderata con l'ausilio di "punti di merito" è riconducibile ad una analisi di tipo multicriteriale in grado di cogliere la peculiarità di un'unità immobiliare rispetto a unità immobiliari presenti al contorno aventi caratteristiche ottimali sotto il profilo estrinseco ed intrinseco. Tale procedimento consiste, infatti, nell'attribuire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (V_m), ottenuto attraverso la comparazione con beni "ottimi" presenti sul mercato, un coefficiente ($K = \sum k_i$) minore rispetto all'unità, in considerazione del minore apprezzamento conseguente alle particolari caratteristiche possedute dall'unità immobiliare in questione sia con riferimento alle finiture che alla tipologia.

Alla fine del procedimento, ricavato il valore di mercato del bene in esame, si è proceduto alla verifica di congruità dei risultati ottenuti.

Scelta del valore di mercato unitario di riferimento

Dalle **indagini dirette ed indirette** viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda commerciale per un immobile a destinazione residenziale nuovo o integralmente ristrutturato in condizioni ottime.

Dalle **indagini dirette** si è ricavato un valore medio unitario pari a **€/mq 507,00**

Dalle **indagini indirette** si è riscontrato che, per quando riguarda l'OMI, i valori riportati nella tabella, sono riferito allo stato conservativo normale, quindi gli stessi vanno adeguati allo stato conservativo ottimo, con l'applicazione di un coefficiente moltiplicativo pari a 1,3.

Applicando tale coefficiente al valore massimo unitario risultante dall'OMI, si ricava un valore unitario pari a €/mq 600,00 x 1,3= €/mq. 780,00.

E in cifra tonda **€/ mq. 780,00**

Il **valore unitario** a metro quadrato per superficie lorda commerciale che si assume a base del procedimento estimativo per un immobile a destinazione residenziale nuovo o integralmente ristrutturato in **condizioni ottime è di €/mq. 780,00.**

Scelta dei coefficienti correttivi - ki

La determinazione di tale coefficiente di ponderazione $K = \sum ki$ viene riferita al quadro sinottico qui sotto riportato, il quale individua il legame tra il valore di mercato di un alloggio e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In considerazione dello stato conservativo e manutentivo mediocre in cui versa l'unità immobiliare residenziale in oggetto e della sua obsolescenza tecnologica è opportuno abbattere il valore unitario sopra richiamato in ragione del **55%**, sulla base di una ponderazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali, e tecnologiche possedute dall'unità immobiliare in questione rispetto a quelle prese a riferimento.

Il coefficiente $K = \sum k_i$ è stato, in particolare, ricavato (in un confronto operato caratteristica per caratteristica) dalla succitata tabella dei "punti di merito", come qui di seguito mostrato.

PUNTI DI MERITO in base 100		k_i <i>Unità Immobiliare Ottima</i>	k_i <i>Unità Immobiliare oggetto di stima</i>
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI	Accessibilità	8	6
	Servizi pubblici	6	4
	Prossimità centro urbano	6	6
	Servizi commerciali	6	5
CARATTERISTICHE INTRINSECHE TIPOLOGICHE	Panoramicità	7	5
	salubrità del vano	3	1
	Luminosità e Soleggiamento	8	5
CARATTERISTICHE INTRINSECHE PRODUTTIVE	Oneri manutentivi	5	1
	Suscettività di vendita	7	5
	Suscettività di locazione	8	3
CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE	Caratteristiche costruttive	8	6
	Fruibilità spazi interni	6	4
	Finiture	8	2
	Impianti	6	0
	Stato degrado fisico	8	2
Totale $K = \sum k_i$		100	55

da dove risulta:

$$K = \sum k_i = 55$$

Si è proceduto, quindi, ad un abbattimento dei punti di merito riferiti ad immobili "ottimi" per ciascuna caratteristica in considerazione di uno stato di conservazione dell'appartamento in esame.

Consistenza

La consistenza rappresenta la superficie lorda "Commerciale" dell'unità immobiliare che viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Ai fini del computo della superficie commerciale necessaria per la valutazione del bene si considera:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte è effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali di confine (100% qualora si tratti di immobili indipendenti).

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Di seguito si riporta una sintesi del calcolo:

LOTTO 1: APPARTAMENTO PIANO PRIMO fg 51 plla 109 subalterno8

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	CONSISTENZA (mq)
<i>vani e accessori diretti</i>	67	1	67,00
<i>vani mansardati (sottotetti abitabili)</i>	0	0,6	0,00
<i>vani mansardati (sottotetti NON abitabili)</i>	0	0,2	0,00
<i>balconi</i>	6	0,25	1,50
<i>terrazzi</i>	71,48	0,35	25,02
<i>portico</i>	0	0,35	0,00
<i>giardino</i>	0	0,10-0,02	0,00
<i>cantina</i>	0	0,25	0,00
<i>box auto</i>	0	0,5	0,00
<i>posto auto</i>	0	0,5	0
<i>Totale mq.</i>			<u>93,52</u>
<i>E in cifra tonda mq.</i>			<u>94,00</u>

LOTTO 2: APPARTAMENTO PIANO PRIMO fg 51 plla 109 subalterno 7

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	CONSISTENZA (mq)
<i>vani e accessori diretti</i>	<i>89,3</i>	<i>1</i>	<i>89,30</i>
<i>vani mansardati (sottotetti abitabili)</i>	<i>0</i>	<i>0,6</i>	<i>0,00</i>
<i>vani mansardati (sottotetti NON abitabili)</i>	<i>0</i>	<i>0,2</i>	<i>0,00</i>
<i>balconi</i>	<i>15,5</i>	<i>0,25</i>	<i>3,88</i>
<i>terrazzi</i>	<i>71,48</i>	<i>0,35</i>	<i>25,02</i>
<i>portico</i>	<i>0</i>	<i>0,35</i>	<i>0,00</i>
<i>giardino</i>	<i>0</i>	<i>0,10-0,02</i>	<i>0,00</i>
<i>cantina</i>	<i>0</i>	<i>0,25</i>	<i>0,00</i>
<i>box auto</i>	<i>0</i>	<i>0,5</i>	<i>0,00</i>
<i>posto auto</i>	<i>0</i>	<i>0,5</i>	<i>0</i>
<i>Totale mq.</i>			<i><u>118,19</u></i>
<i>E in cifra tonda mq.</i>			<i><u>118,00</u></i>

**VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato alla attualità.

Pertanto tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, la distribuzione ed il taglio degli ambienti, considerando, altresì, l'unità immobiliare in esame libera da persone e cose, viene stabilito il seguente valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile pari a 650,00 €/mq così ricavato:

$$V_u = V_{mu} \times \sum k_i = \text{€/mq } 780,00 \times 55/100 = \text{€/mq } 429,00$$

arrotondato a €/mq 430,00

LOTTO 1: APPARTAMENTO PIANO PRIMO fg 51 plla 109 subalterno8

Applicando il sopraddetto valore unitario alla superficie commerciale, si ottiene:

$$V_{\text{merc}} = V_u \times \text{Sup}_{\text{comm}} = \text{€}/\text{mq } 430,00 \times 94,00/\text{mq} = \text{€}40.420,00$$

Il valore appena ottenuto viene abbattuto forfettariamente del 15%

$$V_{\text{base}} = V_{\text{merc.}} - (V_{\text{merc.}} \times 15\%) = \text{€ } 40.420,00 - 6.063,00 = \text{€ } 34.357,00$$

A detrarre ulteriormente le spese per regolarizzazione urbanistica e catastale

$$V_{\text{base d'asta}} = V_{\text{base}} - V_{\text{reg.}} = \text{€ } 34.357,00 - 4.000,00 = \text{€ } 30.357,00$$

arrotondato a **€ 30.400,00**

LOTTO 2: APPARTAMENTO PIANO PRIMO fg 51 plla 109 subalterno 7

Applicando il sopraddetto valore unitario alla superficie commerciale, si ottiene:

$$V_{\text{merc}} = V_u \times \text{Sup}_{\text{comm}} = \text{€}/\text{mq } 430,00 \times 118,00/\text{mq} = \text{€ } 50.740,00$$

Il valore appena ottenuto viene abbattuto forfettariamente del 15%

$$V_{\text{base}} = V_{\text{merc.}} - (V_{\text{merc.}} \times 15\%) = \text{€ } 50.740,00 - 7.611,00 = \text{€ } 43.129,00$$

A detrarre ulteriormente le spese per regolarizzazione urbanistica e catastale

$$V_{\text{base d'asta}} = V_{\text{base}} - V_{\text{reg.}} = \text{€ } 43.129,00 - 4.000,00 = \text{€ } 39.129,00$$

arrotondato a **€ 39.100,00**

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare oggetto di procedura espropriativa è pari a :

$$\text{Lotto 1 € } 40.420,00 + \text{Lotto 2 € } 50.740,00 = \text{€ } 91.160,00.-$$

Mentre il prezzo da porre a base d'asta, fatte le decurtazioni di rito, è pari a:

LOTTO 1 APPARTAMENTO PIANO SECONDO: **€ 30.400,00**

LOTTO 2 UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA: **€ 39.100,00**

Per un totale complessivo di € 69.500,00

- j. 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);*

Nella fattispecie non esiste pignoramento di quota

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

Vedi allegato n. 6 Documentazione fotografica

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto restando a disposizione del sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Modica 20/06/2023

IL C.T.U

(geom Andrea Garofalo)



ELENCO ALLEGATI

- 1) *VISURE CATASTALI;*
- 2) *ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA comune di COMISO fg 51 p.lla 109 ;*
- 3) *PLANIMENTRIA CATASTALE Ragusa fg 51 p.lle 109 sub 7 e 8;*
- 4) *PLANIMENTRIE STATO DI FATTO piano terra - 1 - 2 di copertura;*
- 5) *DOCUMENTAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA;*
- 6) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- 7) *ATTI DI PROVENIENZA;*
- 8) *ISPEZIONI IPOTECARIE;*
- 9) *VERBALE DI SOPRALLUOGO;*
- 10)

Modica 20/06/2023

IL PERITO ESTIMATORE
(geom. Andrea Garofalo)

