

STUDIO TECNICO

[REDACTED]

TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZ. IMMOBILIARE N° 163/2020

PROMOSSA DA:		CONTRO:
IBLA s.r.l.		[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT. G.O. RAPISARDA**

 **ASTALEGALE.NET**

Tav. n° 1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL PERITO ESTIMATORE

[REDACTED]

SCHEMA RIEPILOGATIVO

LOTTO N.1	
ESECUZ. IMMOB. N° 163/2020	
PROMOSSA DA: IBLA s.r.l.	CONTRO: <div style="background-color: black; height: 20px; width: 100%;"></div>
GIUDICE ESECUZ.	DR. GILIBERTO ORAZIO RAPISARSA
CUSTODE GIUDIZ.	DOTT.SSA GIOVANNA GULFI - RAGUSA (RG)
ESPERTO PROCEDIM.	<div style="background-color: black; height: 20px; width: 100%;"></div>
Diritto	$\frac{1}{1}$ di piena proprietà
Quota Pignorata	Piena proprietà per l'intero <div style="background-color: black; width: 100px; height: 1em;"></div>
Bene	Piena proprietà di unità immobiliare, sita in Vittoria (RG) Via San Martino n.95, al piano 1° di adibita ad abitazione, di vani 5,5, in catasto al Fg. 213 particella 3186 sub 3.
Ubicazione	Via San Martino n. 95, angolo Via G.Garibaldi – Vittoria (RG) Coord. Geografiche: Lat: 36°56'54,33"- Long: 14°32'08,20"
Titolarità	<div style="background-color: black; width: 150px; height: 1em;"></div> $\frac{1}{1}$ (esecutata): <ul style="list-style-type: none"> - Pervenuto per la quota di $\frac{1}{2}$, con Successione Testamentaria a <div style="background-color: black; width: 50px; height: 1em;"></div> $\frac{1}{2}$, reg.ta Uff. Registro di Vittoria in data 12/01/1999 rep. 16/213, trascritta il 17/06/2000 ai nn. 9315/7442; - per la restante quota di $\frac{1}{2}$, con Successione Testamentaria a <div style="background-color: black; width: 50px; height: 1em;"></div> $\frac{1}{2}$, reg.ta Uff. Registro di Vittoria in data 19/05/2000 rep. 351/214, trascritta il 10/09/2001 ai nn. 14740/12229;
Provenienza ventennale	<p>Si è proceduto alla verifica delle continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità in cui il primo atto dopo il ventennio risale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per la quota di $\frac{1}{2}$, con Successione Testamentaria a <div style="background-color: black; width: 50px; height: 1em;"></div> $\frac{1}{2}$, reg.ta Uff. Registro di Vittoria in data 12/01/1999 rep. 16/213, trascritta il 17/06/2000 ai nn. 9315/7442, - per la restante quota di $\frac{1}{2}$, con Successione Testamentaria a <div style="background-color: black; width: 50px; height: 1em;"></div> $\frac{1}{2}$, reg.ta Uff. Registro di Vittoria in data 19/05/2000 rep. 351/214, trascritta il 10/09/2001 ai nn. 14740/12229; <p><u>Si precisa che non risultano trascritte l'accettazione tacite delle due successioni testamentarie, pertanto occorre la presentazione per la procedibilità;</u></p>

Dati Catastali	Unità immobiliare sita in Vittoria (RG), Via San Martino n.95, al P.1°1°, di 5,5 vani, in catasto al Fg. 213 part.IIa 3186 sub.3 , (categ. A/3, sup. cat. mq. 128, rendita €. 253,66); Risulta in coerenza col pignoramento del 09.07.2020 rep. 1313 trascritto il 29/7/2020 ai nn.8818/62454, <u>ma non risulta allineato catastalmente</u> , sia per l'esatto nominativo dell'intestazione sia per la quota di possesso di proprietà, pertanto occorre, una variazione mediante presentazione delle volture catastali a pagamento della dichiarazione di successione e ricongiungimento dell'usufrutto di ██████████ madre De cuius dell'esecutata).
Lotto	- Lotto n.1: Piena proprietà di unità immobiliare, abitativa, in discrete condizioni conservative, sita in Vittoria, in Via San Martino n. 95, composta da quattro vani e cinque accessori, con annesso terrazzino, riportata in catasto al Fg. 213 particella 3186 sub 3, Piano 1°, complementare ad un edificio storico in stile Liberty, <u>con abusi edilizi sanabili</u> .
Occupazione	Alla data di sopralluogo l'unità immobiliare risulta abitata dall'esecutata, la quale detiene la propria residenza
Completezza documentazione ex art. 567, c.2.	Per il cespite in questione si ritiene soddisfatta l'attendibilità con la Certificazione Notarile Ipotecaria del Dott.ssa Giulia Messina Vetrano Notaio in Corleone, allegata al fascicolo della presente procedura di Esec. Immob., ad eccezione per il fatto che non è stato rilevato nella relazione la mancanza della trascrizione per l'accettazione delle Successioni Testamentarie in capo all'esecutata
Irregolarità ed abusi	L'unità immobiliare in trattazione appare difforme rispetto al titolo autorizzativo, per diversa distribuzione degli ambienti, , sono stati variati in difformità rispetto alla C.E. n.38 rilasciata il 09/04/1985 dal Comune di Vittoria, inerenti ai lavori di "modifica interna e completamento di alcuni vani a 1° piano, attualmente allo stato rustico" ma da un raffronto tra gli elab. Autorizzativi e lo stato dei luoghi risultano le seguenti difformità: - Il corpo scala di collegamento dal piano terra al primo, è stato realizzato difformemente alla progettualità e che tale modifica ha cagionato una diversa distribuzione di spazi interni del piano primo, precisamente occupando gli spazi dell'originario bagno e parte di ripostiglio, per poi gli stessi furono realizzati nello spazio che progettualmente risultava arrivo scala ed ingresso;
Immobile insanabile	Per quanto riguardano le difformità sopra detti essi possono essere regolarizzati mediante presentazione di una pratica di un nuovo P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 T.U. per l'edilizia recepita dall'art.14 L.R. 16/2016.
Titolarità Urbanistica	Per quanto riguarda la conformità urbanistica dell'unità immobiliare sub.3 in trattazione, è stata autorizzata con C.E. n. 38 del 09/04/1985, ma non risulta in coerenza con gli elaborati autorizzati, per i motivi sopra detti.
Agibilità / Abitabilità	No, (non richiedibile per abusi)
Divisibilità	Non divisibile
Valore di Mercato	€. 160.704,70

Valore di Vendita Forzata	€. 131.860,00
Valore del canone di Mercato	€. 400,00
Vendibilità e motivo	<p>L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare trattasi, nello specifico: Piena proprietà di unità immobiliare, posta al piano primo ed adibita ad appartamento per abitazione, con discrete condizioni conservative, sita in Vittoria, Via San Martino n. 95, composta da quattro vani, cinque accessori ed annesso terrazzino, riportata in catasto fabbricati al Fg. 213 di Vittoria particella 3186 sub 3, P.1°. Esso risulta complementare ad un fabbricato composto da due livelli fuori terra, (piano terra e primo), l'accesso al piano primo sub.3, avviene mediante un vano scala con ingresso in comune con l'unità posta al piano terra (quest'ultima estranea all'esecuzione), che si diparte dal piano terra lungo il prospetto di Via San Martino al civico 95. L'appartamento risulta ricavato su una superficie lorda del corpo di fabbrica pari a mq. 150 circa, inoltre risulta dislocato a Sud-Est rispetto all'abitato di Vittoria, urbanisticamente ricade in zona "A" (centro storico), dista pochi isolati dalla centralissima Piazza del Popolo ubicata nel cuore del centro storico-commerciale. L'intero stabile risulta ben allocato nel contesto del centro storico, grazie anche allo stile architettonico che rappresenta, infatti il prospetto dell'edificio che ospita anche l'appartamento sub.3 presenta elementi stilistici tipici dei primi decenni del novecento, riconducibili allo stile Liberty.</p> <p>Riguardo la vendibilità l'unità immobiliare risulta Vendibile.</p>
Vincoli	<p>L'intero corpo di fabbrica risulta di interesse storico-architettonico come si può anche rilevare nelle tavole del P.R.G. adottato dal Comune di Vittoria, in quanto risulta asteriscato con il simbolo " * " (tutela della Soprintendenza ai Beni Culturali ed ambientali), inoltre risulta Catalogato nell'itinerario n.2 del circuito dello stile "Liberty" degli edifici storici di Vittoria.</p> <p>Per quanto riguarda altri diritti, si rileva che, con la realizzazione del corpo scala (come di seguito meglio descritto), con l'assenso del precedente proprietario del piano terra, l'appartamento in trattazione sub.3 ha acquisito diritto d'accesso sia nell'androne d'ingresso del piano terra ove risulta ubicato il corpo scala, che nell'allocatione dell'opera strutturale.</p>
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
Oneri	Oltre a quelli predetti non risultano pesi o limitazioni d'uso dovuti ad oneri reali, diritti d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, oneri condominiali etc..., inoltre non esistono ad oggi oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.
APE	Secondo la nuova Circolare emessa dal Tribunale di Ragusa il 18/11/2021, in merito alla redazione dell'A.P.E., per quest'ultima occorrerà redigerla solamente dopo l'aggiudicazione con i costi a carico dell'aggiudicatario in quanto detratti già valore di stima, qui di seguito riportati solo a scopo informativo per l'aggiudicatario che ammontano ad €. 575,00

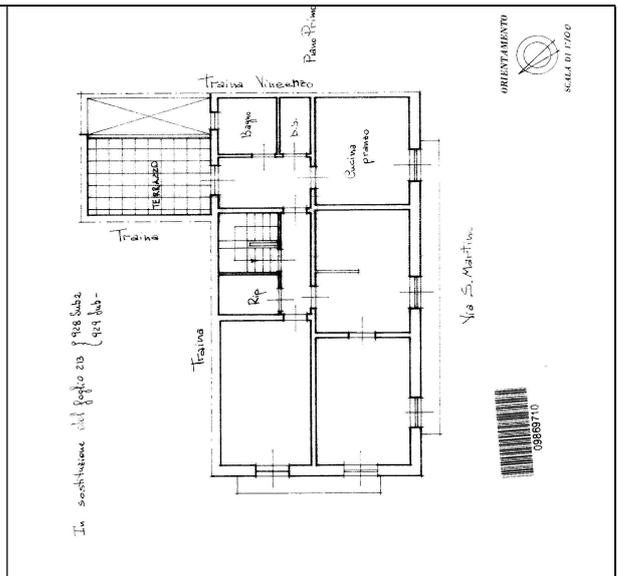
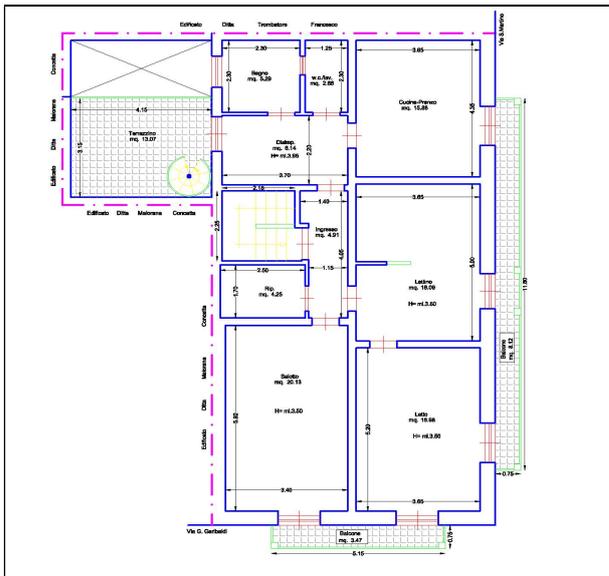
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni (Formalità a carico della procedura)
	<u>Ipoteca Giudiziale:</u> del 23/09/2016 Reg.Gen. 1309 e Reg.Part. 2381, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vittoria rep. 297 del 28/01/2016, per la somma di €.25.000,00 a garanzia di un capitale di €. 12.469,88, a favore di: Banca Agricola Popolare di Ragusa, con sede in Ragusa, C.F.: 00026870881, contro: XXXXXXXXXX
	Trascrizioni (Formalità a carico della procedura)
	<u>Verbale di pignoramento Immobili:</u> trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 29/07/2020 Reg.Gen. 8818 e Reg. Part. 6245, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Ragusa n. rep. 1313 del 09/07/2020, a favore di Ibla s.r.l., con sede in Conegliano (TV), C.F.: 04958940266, contro XXXXXXXXXX

CARATTERIST.	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	98,55	1,10	108,41
Superficie Balconi	SUB	11,59	0,25	2,90
Superficie V. scala	SUS	4,84	0,50	2,42
Superficie Terrazzo	SUT	13,07	0,35	4,57
Superficie V.Tecnico (sottot.)	SUS	35,48	0,15	5,32
Superficie commerciale (SUP)				m ² 123,62
Valore di Mercato				€. 160.704,70
Valore di stima di VENDITA FORZATA				€. 131.860,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				€/mese 400,00

Foto interni:



Miniature planimetrie:



Geolocalizzazione Google



Coord. Geografiche GMS: Lat: 36°56'54,33"- Long: 14°32'08,20"

TRIBUNALE DI RAGUSA

Procedimento d'Esecuzione Immobiliare iscritto al n°163/2020

Promosso da: "IBLA s.r.l." – Conegliano (TV)

Rappresentato da: Avv. Ettore Rizza – Siracusa

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giliberto Orazio Rapisarda – Tribunale Ragusa

Custode Giudiziario: Dott.ssa Gulfi Giovanna – Ragusa

P.E.: [REDACTED]

INDICE

• PREMESSA INTRODUTTIVA	Pag. 8-11
• ELENCO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	Pag. 11
QUESITO a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, CONFINI E DATI CATASTALI	Pag. 11-12
QUESITO b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE	Pag. 13
QUESITO c) STATO DI POSSESSO DEL BENE	Pag. 13
QUESITO d) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	Pag. 14
QUESITO e) ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI O ONERI	Pag. 14-15
QUESITO f) f.1) REGOLARITA EDILIZIA ED URBANISTICA	Pag. 15-16
f.2) EVENTUALE SANABILITA'	Pag. 16
f.3) CERTIFICATO DI ABITABILITA'	Pag. 17
QUESITO g) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)	Pag. 17

QUESITO h) h.1) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE	Pag. 17-20
h.2) VINCOLI E/O INALIENABILITA'/INDIVISIBILITA'	Pag. 20
h.3) ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	Pag. 20
h.4) ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	Pag. 21
h.5) IMPIANTI, CONFORMITA' E MANUTENZIONE	Pag. 21
h.6) ANNO DI COSTRUZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE	Pag. 21-22
h.7) CRITERIO DI STIMA	Pag. 22-23
h.8) DETERMINAZ. DEL VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO	Pag. 23-24
h.9) ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL LOTTO	Pag. 24
QUESITO i) VALORE FINALE DEL BENE	Pag. 24
QUESITO l) l.1) DIVISIBILITA' DEL BENE	Pag. 25
l.2) QUOTE DEI LOTTI SECONDO L'ELENCO DEI BENI PIGNORATI	Pag. 25
QUESITO j) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Pag. 25
QUESITO k) DEPOSITO ELABORATO PERITALE	Pag. 25
QUESITO l) INVIO COPIA RELAZIONE DI PERIZIA	Pag. 26
QUESITO m) RICHIESTE DI SOSPENSIONE	Pag. 26
QUESITO n) ALLEGATI (PLANIMETRIA, VISURE, CONC. EDIL., COMUNICAZ.)	Pag. 26-27
QUESITO o) INTERVENTO ALL'UDIENZA .	Pag. 27
CONCLUSIONI	Pag. 27-28

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

➤ **PREMESSA INTRODUTTIVA:**

Con Provvedimento di sostituzione del P.E. emesso il 05.12.2020, il Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto [REDACTED] regolarmente iscritto [REDACTED] ed esercente la libera professione in [REDACTED] come nuovo *Perito Estimatore*, nel procedimento di Espropriazione forzata Immobiliare identificato al n°163/2020 promosso da "*Ibla s.r.l.*" con sede legale a Conegliano (TV) Via V.Alfieri n. 1, C.F. e P.Iva: 04958940266 - Contro:

- *L* [REDACTED]

ed ivi residente in Via San Martino n. 95;

Successivamente il sottoscritto in data 10.12.2020 trasmetteva al Tribunale nel fascicolo telematico, l'istanza di accettazione e giuramento dell'incarico precedentemente assegnato, pertanto con tale provvedimento si ufficializzava l'incarico di stima relativamente al compendio immobiliare pignorato, come regolamentato dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. (art.569 c.p.c.), e secondo il nuovo schema di relazione fornito dal G.E., ed in particolar sottoponendo il P.E. per i seguenti quesiti:

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) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere 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;

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;
- 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);
- 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.
- 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);
- 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.
- 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;
- 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);
- j)** eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell’esterno e 4 scatti dell’interno);
- k)** depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima

dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

Per depositare la relazione di perizia scritta, il G.E. concedeva termine massimo fino a 30(trenta) giorni prima dell'udienza fissata il 28/04/2022.

Per mezzo di raccomandate A/R, inviate in data 17 Dicembre 2020, congiuntamente al Custode Giudiziario Dott.ssa G.Gulfi, si comunicò alle parti l'inizio alle operazioni di consulenza fissate, per il giorno 30 del mese di Dicembre 2020 alle ore 10:30, dove a seguito di contatti telefonici del debitore al Custode, l'appuntamento fu spostato più volte, per ultimo al 30 Gennaio 2021 con l'incontro direttamente sui luoghi oggetto di accertamento.

All'appuntamento oltre allo scrivente P.E. ed il Custode Giudiziario, vi era presente la parte esecutata, identificati nelle persone di " [REDACTED] assistita dal proprio figlio [REDACTED]

Le operazioni ebbero regolare inizio allorquando lo scrivente ha provveduto all'inizio dei necessari rilievi dell'immobile pignorato e a controllarne i confini, e quant'altro necessario, sulla scorta delle informazioni assunte dal fascicolo telematico.

Avendo provveduto, come primo adempimento alla verifica della documentazione ipotecaria e catastale, si può dunque procedere alla stesura della presente relazione, al

fine di determinare la stima o meglio l'esatta valutazione degli immobili oggetto di tale, in ordine allo schema di relazione sopraelencato:

➤ **ELENCO BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

L'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, risulta così come elencato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 09.07.2020 rep. 1313, emesso dal Tribunale di Ragusa, così ripartito alla ditta esecutata:

- I) Fabbricato sito in Vittoria (RG), Via San Martino n.95, P.1°, censito al NCEU del Comune di Vittoria al Foglio 213 particella 3186 sub. 3, cat. A/3 di vani 5,5 sup. cat. mq. 128

Successivamente, in data 22/02/2021 veniva notificato allo scrivente, un provvedimento emesso dal G.E., il quale comunicava una sospensione parziale della suddetta procedura, ai sensi dell'ex art.54 ter D.L. 18/2020, fino al 30/06/2021, limitatamente all'abitazione principale del debitore.

Pertanto accertato, in sede di sopralluogo, che la debitrice Sig.ra [REDACTED] detiene la residenza come abitazione principale, comprovato successivamente con certificato di residenza prodotto e trasmesso direttamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Gulfi Giovanna, le operazioni peritali furono sospesi fino al 30 Giugno 2021 e comunque fino a nuova comunicazione di riassunzione da parte del Tribunale.

Successivamente con provvedimento del 05/07/2021 la procedure venne riassunta con fissazione di udienza in data 28/04/2022.

QUESITO a):

Identificazione del bene, confini e dati catastali:

L'immobile oggetto di pignoramento trattasi di un unità immobiliare posta al piano primo, adibita ad appartamento per abitazione, complementare ad un intero edificio per civile abitazione composto complessivamente da n.2 piani fuori terra (P.T. – 1°) con

entrostanti tre unità immobiliari (appartamento e deposito al piano terra, ed appartamento al piano primo, oggetto d'esecuzione), ubicato all'interno della perimetrazione urbana di Vittoria e precisamente in Via San Martino n. 95 angolo Via G. Garibaldi. Catastalmente si compone di 5,5 vani, ed annesso terrazzino, il tutto ricavato su una superficie lorda del corpo di fabbrica pari a mq. 150 circa, L'unità immobiliare catastalmente risulta identificato al N.C.E.U. al Fg.213 mapp. 3186 sub 3, ai confini a Nord con proprietà [REDACTED] a Sud-Est con proprietà [REDACTED] [REDACTED] a Sud-Ovest con pubblica Via San Martino, ed a Ovest con Via G.Garibaldi. L'immobile risulta regolarmente iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, ed intestato attualmente come segue:



ed è distinto come segue:

Al Catasto Fabbricati:

Ubicato nel comune di Vittoria (RG), e precisamente in Via San Martino n. 95:

Comune	Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Ubicaz.	Cl.	Consist.	Superf. Catastale	Rendita
Vittoria (Urbano)	213	3186	3	A/3	Via San Martino n.95, P.1°	2 ^a	5,5 vani	Tot. 128 m ² Escl. Aree scop. 120m ²	€. 253,66

Si precisa che Catastalmente non risulta in coerenza, sia per l'esatto nominativo dell'intestazione sia per la quota di possesso della proprietà, pertanto occorrerebbe, una variazione mediante presentazione delle volture catastali a pagamento della dichiarazione di successione e ricongiungimento dell'usufrutto di [REDACTED] (madre De cuius dell'esecutata).

QUESITO b):

Sommatoria descrizione del bene:

L'immobile oggetto d'Esecuzione Immobiliare, nello specifico:

- Piena proprietà di unità immobiliare, posta al piano primo ed adibita ad appartamento per abitazione, con discrete condizioni conservative, sita in Vittoria, Via San Martino n. 95, composta da quattro vani, cinque accessori ed annesso terrazzino, riportata in catasto fabbricati al Fg. 213 di Vittoria particella 3186 sub 3, P.1°

Come in precedenza accennato, detta unità immobiliare risulta complementare ad un fabbricato composto da due livelli fuori terra, (piano terra e primo), l'accesso al piano primo sub.3, avviene mediante un vano scala con ingresso in comune con l'unità posta al piano terra (quest'ultima estranea all'esecuzione), che si diparte dal piano terra lungo il prospetto di Via San Martino al civico 95. Tale barriera architettonica (scala) potrebbe essere superata per mezzo di installazione di un montascale a seggiola, il quale inciderebbe un costo di circa €. 3.500,00.

L'immobile, è ubicato a Sud-Est rispetto all'abitato di Vittoria, urbanisticamente ricade in zona "A" (centro storico), dista pochi isolati dalla centralissima Piazza del Popolo ubicata nel cuore del centro storico-commerciale.

L'intero stabile risulta ben allocato nel contesto del centro storico, grazie anche allo stile architettonico che rappresenta, infatti il prospetto dell'edificio che ospita anche l'appartamento sub.3 presenta elementi stilistici tipici dei primi decenni del novecento.

QUESITO c):

Stato di possesso del bene:

Alla data di sopralluogo, l'immobile risulta abitato dal debitore, dove detiene la propria residenza. In allegato si produce certificato di residenza (Tav. 5 Allegato "A").

QUESITO d):

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene:

Da accertamenti effettuati presso gli uffici preposti, non risultano formalità vincoli o oneri di nessun tipo gravanti sul bene, tanto meno di natura condominiale pur avendo l'ingresso condiviso con altra unità immobiliare del piano terra, oltre a ciò è resa autonoma rispetto al corpo di fabbrica dell'intero edificio.

L'intero corpo di fabbrica risulta di interesse storico-architettonico come si può anche rilevare nelle tavole del P.R.G. adottato dal Comune di Vittoria, in quanto risulta asteriscato con il simbolo “ * ” (tutela della Soprintendenza ai Beni Culturali ed ambientali), inoltre risulta Catalogato nell'itinerario n.2 del circuito dello stile “Liberty“ degli edifici storici di Vittoria.

Per quanto riguarda altri diritti, si rileva che, con la realizzazione del corpo scala (come di seguito meglio descritto), con l'assenso del precedente proprietario del piano terra, l'appartamento in trattazione sub.3 ha acquisito diritto d'accesso sia nell'androne d'ingresso del piano terra ove risulta ubicato il corpo scala, che nell'allocatione dell'opera strutturale.

QUESITO e):

Esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri:

In capo al cespite pignorato di cui all'elenco superiore, risultano le seguenti Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO:

- **Ipoteca Giudiziale:** del 23/09/2016 Reg.Gen. 1309 e Reg.Part. 2381, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vittoria rep. 297 del 28/01/2016, per la somma di €.25.000,00 a garanzia di un capitale di €. 12.469,88, **a favore di:**

- Banca Agricola Popolare di Ragusa, con sede in Ragusa, C.F.: 00026870881;

contro:

-

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **Verbale di pignoramento Immobili:** del 29/07/2020 Reg.Gen. 8818 e Reg.Part. 6245, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Ragusa n. rep. 1313 del 09/07/2020, **a favore di:**

- Ibla s.r.l., con sede in Conegliano (TV), C.F.: 04958940266;

contro:

-

Tali saranno cancellati o comunque non opponibili al potenziale acquirente.

QUESITO f):

f.1) Regolarità edilizia ed urbanistica:

Per quanto concerne la regolarità edilizia per l'unità immobiliare sub.3 posta al piano primo, osservando i prospetti dell'edificio che ospita l'unità immobiliare in trattazione, e vista la tipologia strutturale e per il tipo di materiali impiegati, è databile in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge 1150/42, che per prima ha imposto l'obbligo di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili, ma effettuando accesso agli atti presso il settore urbanistica del Comune di Vittoria, si è appurato che per lo stabile è stata presentata una Concessione Edilizia n. 38 del 9/4/1985 per i lavori di "modifica interna e completamento di alcuni vani a 1° piano, attualmente allo stato rustico", ma da un raffronto tra gli elaborati autorizzativi e lo stato attuale dei luoghi appare chiaro che tali lavori sono difformi, infatti nella progettualità si prevedeva di realizzare un accesso indipendente per il piano primo, mediante la realizzazione di un corpo scala in c.a. ubicata sul versante destro lungo il prospetto di Via San Martino, con arrivo al piano primo sub.3, sullo stesso punto dove attualmente vi sono ubicati i servizi Bagno e W.C., anziché arrivo scala e zona ingresso.

In realtà il corpo scala di collegamento è stato realizzato, ma difformemente alla progettualità, infatti fu realizzato ampliando in profondità l'ingresso del piano terra (per

tale modifica 'ingresso risulta in comune con l'unità abitativa al piano terra), ma tale modifica ha cagionato una diversa distribuzione di spazi interni del piano primo, precisamente occupando gli spazi dell'originario bagno e parte di ripostiglio, per poi gli stessi furono realizzati nello spazio che progettualmente risultava arrivo scala ed ingresso (vedi elab. Grafici Tav. 3 – Pianta P.1° - difformità rilevate).

f.2) Eventuale Sanabilità:

Da un punto di vista di sanabilità delle opere abusive, poiché tale difformità trattasi di opere interne che non comportano comunque l'aumento di volume o superficie, ma comunque necessitano di permesso di costruire, pertanto dal momento che le opere risultano già realizzate è necessario richiedere un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 T.U. per l'edilizia, recepito dall'art.14 L.R. 16/2016, inoltre poiché l'abuso riguarda principalmente la realizzazione della scala in c.a. in diversa zona di allocazione, da un punto di vista di Genio Civile, occorre presentare una forometria del 1° impalcato, con una verifica puntualizzata della struttura realizzata, e verifica delle murature esistenti con la caratterizzazione e verifica dei materiali che comporterà la seguente spesa, per la sanabilità sia urbanistica che strutturale:

- Spese tecniche per produzione elaborati grafici e presentazione pratiche (Comune e G.Civile)	€. 1.350,00
- Versamento sanzione ex art.13 L.47/85 (comune)	€. 516,00
- Versamento diritti di segreteria comunali	€. 25,82
- Bolli ed arrotondamenti	€. 45,00
- Versamento diritti Genio Civile	€. 150,00
- Imposta di bollo Genio Civile	€. 32,00
- Prove laboratorio per verifica e caratterizzazione materiali	€. 1.000,00
- Spese tecniche per Calcoli Strutturali	€. 1.500,00
- Parere Soprintendenza comprensivo di spese:	€. 400,00
- Versamento diritti + Bolli Soprint. (€.35,10+16,00+(0,26x6))	€. 52,66
Sommano	€. 5.071,48
Che si arrotondano ad	€. 5.000,00

Somma a carico dell'aggiudicatario, che verrà detratta dal valore di mercato dell'immobile al fine di ricavare l'esatto valore commerciale.

f.3) Certificato di abitabilità:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, per l'unità immobiliare ubicata in Via San Martino n.95., P.-1° Sub.3, non risulta documentazione riconducibile al rilascio e/o richiesta del certificato di abitabilità, pertanto l'immobile risulta sprovvisto di tale certificazione, e non richiedibile per le opere abusive.

QUESITO g):

Attestato Prestazione Energetica (APE):

Per l'unità immobiliare elencata nei cespiti pignorati, il sottoscritto ha effettuato visura al Catasto Energetico Regione Sicilia, dove non si è riscontrato alcun deposito dell'A.P.E., pertanto secondo la Circolare emessa dal Tribunale di Ragusa in data 18/11/2021, in merito alla redazione dell'A.P.E., per quest'ultima occorrerà redigerla solamente dopo l'aggiudicazione con i costi a carico dell'aggiudicatario in quanto detratti già valore di stima, tale comporterà la seguente spesa:

a)	- Onorario Redazione Attestazione di Prestazione Energetica	€. 250,00
b)	- Onorario per redazione libretto impianti	€. 200,00
c)	- Cassa Previdenziale al 5% su (a+b)	€. 22,50
d)	- Iva al 22% su (a+b+c)	€. 103,95
	Sommano	€. 576,45
	Che si arrotondano ad	€. 575,00

QUESITO h):

h.1) Analitica descrizione del bene :

- **Consistenza:**

L'unità immobiliare identificata in Catasto al Fg.213 di Vittoria Mapp. 3186 Sub.3 risulta complementare ad un edificio bifamiliare composto da un piano terra identificato col sub.1 e sub.2 rispettivamente deposito ed appartamento (unità immobiliari estranei all'esecuzione in testa ad altre ditte), e piano primo col sub.3 appartamento oggetto di pignoramento adibito a civile abitazione .

La struttura portante risulta interamente in muratura realizzata con conci di pietra arenaria, per quanto riguarda i solai di calpestio data l'impossibilità di stabilire con

certezza con quali criteri costruttivi furono realizzati, dal punto di vista di staticità si può affermare che godono di buone condizioni statiche-strutturali, inoltre a protezione del solaio di copertura del piano primo (sub.3) vi è realizzato un tetto di copertura con orditura principale costituita da travi in legno e tavolato, realizzato a 2 falde inclinate con pendenza rispettivamente verso le vie pubbliche, protetto da sovrastante manto di tegole tipo “coppo siciliano”. Il tetto di copertura risulta ispezionabile per mezzo di un sotto-tetto di mq. 35 circa (ml.7,55x4,70) accessibile per mezzo di una scala a chiocciola in ferro fruibile dal terrazzino dell'appartamento del piano primo (sub.3) (vedi foto n. 1 -2).

Le tamponature esterne, prospicienti alle pubbliche vie, sono anch'esse in muratura con uno spessore di cm.45 circa, idem tramezzature interne per lo più di spessore di cm.25 circa.

La scala di collegamento tra i due livelli, piano terra-primo, risulta realizzata in c.a., rivestita in marmo tipo botticino (foto n. 3-4).

Le pareti esterne sono intonacate con finitura di colore chiaro, e con elementi stilistici tipiche del “Liberty”. Le pareti interne sono intonacate con intonaco uso civile e rifinite a gesso. Gli infissi esterni sono caratterizzati in legno con bugnature superiori in vetro protetti dall'interno da portelli oscuranti anch'essi in legno, ed accessoriati con cassonetto ed avvolgibile in pvc (foto da 5 a 9), fatta eccezione per la finestra del bagno, che da affaccio nel cavedio interno, la quale risulta in alluminio anodizzato ed avvolgibile in pvc (foto 10).

Per quanto riguarda l'impianto termico, l'appartamento è dotato di n. 2 climatizzatori del tipo inverter della potenza termica di 9000 BTU ciascuno, collocati uno in zona cucina e l'altro in camera da letto (foto 11-12).

L'impianto elettrico è stato realizzato con tubi sottotraccia, e comunque a norma della legge in materia di impiantistica civile adottata all'epoca di realizzazione, inoltre è

corredato di impianto citofonico del tipo normale ed apri-porta automatico sia per il portone esterno ubicato su Via San Martino, sia sul cancelletto di protezione in ferro, posizionato nella zona d'ingresso al piano terra e precisamente in prossimità della base della scala di collegamento al piano primo (foto n.13-14).

La porta d'ingresso all'appartamento (caposcala) è caratterizzata da doppia anta asimmetrica del tipo in legno tamburato (foto n. 15), di modesta qualità.

L'impianto idrico si dirama con tubi sottotraccia, alimentato con n.2 serbatoi esterni posizionati sul terrazzino della capacità di lt. 500 cad., che grazie all'ausilio di un elettropompa periferica rilancia l'acqua su un ulteriore serbatoio in eternit di lt. 300, posizionato nel vano sottotetto, per poter così alimentare l'impianto idrico all'interno dell'appartamento. L'impianto fognario risulta regolarmente allacciato alla condotta civica fognaria, passante per la pubblica via.

Il Bagno risulta accessoriato da vasca da bagno e sanitari di modesta qualità, le pareti rivestite con piastrelle di ceramica (foto 18-19-20), idem il w.c./lav. ma con doccia al posto della vasca (foto n. 21-22-23).

L'intera pavimentazione dell'appartamento risulta pavimenta con piastrelle in ceramica anni '80 (foto da 24 a 27), idem il terrazzino esterno ma con mattonelle in gres tipo antiscivolo per esterni (foto 28-29), diversamente i balconi i quali non risultano pavimentati ma semplicemente impermeabilizzati con guaina liquida (foto 30).

Le porte interne, sono caratterizzati da telai metallici ed anta cieca in legno tamburato, fatta eccezione per l'anta della porta del vano salotto il quale risulta anch'essa in legno, ma con parziale bugnatura in vetro (foto n.-31-32).

- Distribuzione degli ambienti:

L'unità immobiliare identificata catastalmente al Fg. 213 di Vittoria p.lla 3186 sub/3 Piano Primo, per la quota attribuita a:

-



proprietaria per l'intero;

risulta così distribuita per ambienti e Superfici:

Ambiente o Destinazione	Superficie Utile mq.	Incidenza	Superficie convenzionale	Altezza mt.	Piano
Ingresso	4,91	(*) 1,10	5,40	3,95	1°
Rip.	4,25	(*) 1,10	4,68	3,95	1°
Salotto	20,13	(*) 1,10	22,14	3,50	1°
Letto	18,98	(*) 1,10	20,88	3,50	1°
Letтино	18,09	(*) 1,10	19,90	3,50	1°
Cucina-Pranzo	15,88	(*) 1,10	17,47	3,95	1°
Disimp.	8,14	(*) 1,10	8,95	3,95	1°
W.c./Lav	2,88	(*) 1,10	3,17	3,95	1°
Bagno	5,29	(*) 1,10	5,82	3,95	1°
Terrazzino	13,07	0,35	4,57	0,00	1°
Balcone	8,12	0,25	2,03	0,00	1°
Balcone	3,47	0,25	0,87	0,00	1°
Vano scala	4,84	0,50	2,42	3,95(mid)	T-1°
V. Tecnico (sottotetto)	35,48	0,15	5,32	1,80 (mid)	Sottot.
Totale superficie convenzionale		mq.	123,62		

(*) Per il calcolo della superficie convenzionale residenziale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne / esterne /comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%

Gli ambienti risultano tutti dotati di luce ed aria naturale in quanto muniti di affacci e/o finestre, fatta eccezione per il locale lavanderia, dove vi è collocato una piccola finestra in alto, lungo la parete divisoria a ridosso del locale bagno, per sfruttare aria e luce tramite il bagno contiguo (foto n.33).

h.2) Vincoli e/o inalienabilità/indivisibilità:

Oltre a quelli riportati al superiore quesito d), non esistono altri vincoli di nessuna natura per il cespite in trattazione sub.3, inoltre non risultano pesi o limitazioni d'uso dovuti ad oneri reali, servitù, diritti d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge etc...

h.3) Oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

Per quanto riguarda invece, i vincoli ed oneri giuridici, oltre a quelli già menzionati, non esistono ad oggi oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

h.4) Oneri di natura condominiale:

Per l'unità immobiliare sopra elencata nell'elenco beni pignorati, considerato che di fatto non esiste costituito giuridicamente il condominio, pur se risulta unità complementare, assieme ad altra unità immobiliare al piano terra, all'intero fabbricato, pertanto risultano le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni dello stabile e servizi, impianti ed accessori destinati funzionalmente all'intero edificio ed avente carattere di indivisibilità quali a solo titolo esemplificativo: suoli, muri, strutture portanti, l'impianto di afflusso delle acque bianche, e deflusso delle acque nere ecc....

Per quanto sopra accertato, si può affermare che non esistono oneri e spese fisse di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente e comunque, quelle future, potrebbero riguardare semplicemente l'eventuale manutenzione straordinaria dei prospetti e/o tetto di copertura;

h.5) Impianti, conformità e manutenzione:

Per quanto riguarda la conformità dei sopraelencati impianti (idrico,termico,elettrico), ai fini documentali al sottoscritto P.E. non è stato esibito alcun documento attestante una dichiarazione di conformità e/o collaudo di corretto montaggio, ma da un punto di vista visivo, considerato che non si tratta di impianti datati o obsoleti, bensì di impianti realizzati sotto i dettami in materia di impiantistica civile e comunque ammodernati nel tempo, pertanto si potrebbero ritenersi conformi all'uso civile.

h.6) Anno di costruzione e stato di conservazione:

Per ciò che concerne la vetustà o meglio il grado di usura dell'immobile (oggetto di pignoramento), si può affermare che considerato l'anno di realizzazione del corpo di fabbrica dell'edificio (ante '42) ed il completamento e/o manutenzione straordinaria del sub.3, nell'84, e considerato l'esposizione da due lati, in quanto fabbricato ad angolo,

negli anni esternamente è stato discretamente mantenuto (vedi foto n. 34), idem internamente l'immobile si presenta in discrete condizioni conservative.

h.7) Criterio di stima:

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si adotterà il Criterio di Stima Sintetico, o meglio con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Per cui si rende necessario individuare l'aspetto economico sotto il quale devono essere valutati i beni in oggetto. L'aspetto economico secondo il parere del sottoscritto, più confacente nel nostro caso, è quello del più probabile valore di mercato (tale, infatti è l'aspetto economico da considerare nei casi di compravendita).

La procedura sintetica si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, trasformazione, ristrutturazione etc.), dunque si definisce una vera e propria stima comparativa con altri beni immobili della zona in cui si conoscono recenti valori di compravendita, inoltre è stato anche preso in considerazione o per meglio dire raffrontato in linea generale all'ultima quotazioni pubblicata, registrata al I° semestre del 2021 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. zona B.1 del Comune di Vittoria).

Per la valutazione che segue, il P.E. ha comunque fatto riferimento al mercato immobiliare del comprensorio del Comune ove ricadono gli immobili, e più precisamente nella zona di circoscrizione in cui è ubicato il bene oggetto di valutazione, tenendo conto comunque dei seguenti fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile oggetto della valutazione;
- lo stato d'uso dell'immobile;
- la vetustà dell'immobile;

- eventuali e recenti ristrutturazioni;
- l'urbanizzazione sia primaria che secondaria, della zona;
- eventuali accessori e pertinenze;
- la comodità residenziale nel suo complesso;
- stima sintetica di mercato, riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nelle agenzie immobiliari.
- Strade di collegamento e distanza dal centro commerciale della città;
- Comparazione banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.

h.8) Determinazione del valore commerciale del lotto:

Lotto 1°:

- Unità immobiliare abitativa, in discrete condizioni conservative, sita in Vittoria, in Via San Martino n. 95, composta da quattro vani e cinque accessori, con annesso terrazzino, riportata in catasto al Fg. 213 particella 3186 sub 3, Piano 1°, complementare ad un edificio storico in stile Liberty, con abusi edilizi sanabili;

Attraverso i dati raccolti è stato possibile determinare un prezzo medio di mercato, per abitazione residenziale, di **€/mq. 1.300,00** di superficie utile da applicare in funzione all'incidenza per la superficie convenzionale.

Pertanto si stima il valore di mercato V^m dell'unità immobiliare Sub.3, ovvero:

- A) Superficie Abitazione: mq. 98,55 x 1,10 (coeff.) x €/mq. 1.300,00=**€. 140.926,50**
- B) Superficie balconi: mq. 11,59 x 0,25 (coeff.) €/mq. 1.300,00=**€. 3.766,75**
- C) Superficie Terrazzino : mq. 13,07 x 0,35 (coeff.) €/mq. 1.300,00=**€. 5.946,85**
- D) Superficie V.Scala : mq. 4,84 x 0,50 (coeff.) €/mq. 1.300,00=**€. 3.146,00**
- E) Sup. V.Tecnico (sottotetto): mq. 35,48 x 0,15 (coeff.) €/mq. 1.300,00= **€. 6.918,60**

Pertanto si ha il seguente valore di mercato V^m :

$$V^m = (A+B+C+D+E) = \dots\dots\mathbf{€. 160.704,70}$$

Per ricavare il Valore Commerciale (**Vc**), da porre a base d'asta, dovranno essere detratte dal valore di mercato le spese (**S**) occorrenti per la regolarizzazione delle opere abusive, delle pratiche tecniche legate ad esse, e per la redazione dell'A.P.E. pertanto avremo (già stimate nei superiori paragrafi *f.2), g)*) :

$$\mathbf{Vc} = \mathbf{V^m} - \mathbf{S} = \text{€.160.704,70} - (5.000,00+575,00) = \text{€. 155.129,70}$$

Dove:

Vc = Valore Commerciale;

V^m = Valore di Mercato;

S = Spese occorrenti per la regolarizzazione;

h.9) Abbattimento Forfettario del lotto:

Così come da quesito assegnato dal G.E., si applica al valore commerciale **Vc** precedentemente calcolato, un abbattimento forfettario del 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto P.E.

QUESITO i):

Valore finale del bene :

Come accennato al predetto paragrafo, per determinare il valore finale (**Vf**) del cespite riportato in catasto al Fg. 213 mapp.3186 sub.3, occorrerà applicare dunque l'abbattimento forfettario (**Af**) al valore commerciale precedentemente determinato, così come di seguito:

$$\mathbf{Vf} = \mathbf{Vc} - \mathbf{Af} = \text{€.155.129,70} - 15\% = \text{€. 131.860,25} \quad \text{che si arrotonda a €. 131.860,00}$$

(Valore Finale)

Dove:

Vf = valore finale;

Vc = valore commerciale precedentemente determinato;

Af = abbattimento forfettario

QUESITO I):

1.1) Divisibilità del bene:

Per quanto riguarda una divisibilità, nella fattispecie non occorre poichè l'unità immobiliare Sub.3 in trattazione, risulta pignorata per intero (1/1) , ovvero per l'intera quota in capo all'esecutata [REDACTED] pertanto alienabile per l'intero, così come riportato nel seguente prospetto:

1.2) Quote dei lotti secondo l'elenco dei beni pignorati

Cespite Stimato descritto nell'individuazione elenco dei beni pignorati	N° di Lotto	Quota di possesso della ditta proprietaria	Valore attribuito alla quota di possesso	Valore totale Stimato del singolo cespite
Cespite "I" (Unità immobiliare sita in Vittoria in Via San Martino n.95, al Fg. 213 p.la 3186 sub. 3)	1°	1/1 [REDACTED] (bene personale)	€. 131.860,00 (intero) [REDACTED]	€. 131.860,00
SOMMANO TOTALE			€. 131.860,00 [REDACTED]	€. 131.860,00

QUESITO j):

Documentazione fotografica:

Per il cespite oggetto d'esecuzione immobiliare sopradescritto nell'elenco beni pignorati, relativamente all'immobile pignorato all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] stata prodotta idonea documentazione fotografica che si allega alla presente relazione (Tav. n.4 foto da 1 a 34) al fine di documentare lo stato dei luoghi attuale del cespite oggetto di stima, sia interno che esterno.

QUESITO k):

Deposito elaborato peritale:

Così come disposto sarà depositato l'elaborato peritale 30gg. prima dell'udienza fissata il 28/04/2022, per via telematica.

QUESITO l):Invio copia Relazione di Perizia:

Come richiesto nel presente quesito, è stato inviato per posta elettronica Pec e/o raccomandata A/R, l'elaborato redatto dal P.E., comprensivo di foto, allegati, elab. grafici ecc..., sia al creditore, sia ai debitori, nonché al Custode Giudiziario della presente procedura, entro la tempistica prestabilita dal mandato affidato.

QUESITO m):Richieste di sospensione:

Per la presente procedura, al P.E. è stato comunicato, per mezzo della Cancelleria Sez. Esec. Immob. del Tribunale di Ragusa, con provvedimento del 22/02/2021 via Pec, la sospensione della procedura esecutiva ai sensi dell'art.54 ter del D.L. 18/2020 e ss.mm.ii., a decorrere dal 30/4/2020 sino al 30/06/2021, scaduto tale termine, venne nuovamente comunicato, per mezzo di un nuovo provvedimento del 05/07/2021, l'immediata ripresa della procedura, fissando la nuova data di udienza al 28/04/2022;

QUESITO n):Allegati (planimetrie, visure, Conc. Edil., comunicaz.):

Come richiesto nel presente quesito, in allegato al presente elaborato si allega la seguente documentazione, utilizzata per le indagini demandate:

N. Lotto Rif.	Riferimento al Fabbricato	Allegati	Tav. 5 Allegato N.
1°	Unità immobiliare in Vittoria Via San Martino n. 95, al Fg. 213, part.lla 3186 sub 3	Certificati di Residenza (esecutata)	"A"
"	" " " " "	Concessione Edilizia n. 38 del 9/4/1985	"B"
"	" " " " "	Planimetria Catastale Sub. 3	"C"
"	" " " " "	Visura Catastale	"D"
"	" " " " "	Visure Ipotecarie	"E"

“	“	“	“	“	Raccomandate invio copia relazione all'esecutata	“F”
“	“	“	“	“	Ricevute trasmissioni Pec, creditore procedente, Custode Giudiziario	“G”

QUESITO o):

Intervento all'Udienza:

Così come disposto dal presente quesito, il P.E. interverrà all'udienza del 28/04/2022, salvo diverse disposizioni misure Covid, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

➤ **CONCLUSIONI:**

In merito alla risposta ai requisiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie deduzioni per la stesura della relazione di perizia, nel modo seguente:

- È stata accertata la coerenza tra i dati catastali del bene pignorato, secondo quanto riportato nei titoli di proprietà, nell'atto di pignoramento, nonché, secondo quanto risulta dai relativi atti catastali;
- Per il bene oggetto dell'esecuzione, sono stati evidenziati i dati catastali, l'ubicazione e i confini, la zona, la vetustà e quant'altro che possa interessare la stima dell'immobile;
- È stata accertata la zona urbanistica ove ricade l'immobile;
- È stata accertata la conformità edilizia e urbanistica del fabbricato;
- Sono state calcolate le spese occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi e/o suscettibili di sanabilità relativamente per le opere abusive;
- Sono state accertate le trascrizioni pregiudizievoli in termini di vicoli e oneri giuridici, a carico della procedura;
- È stato calcolato il valore commerciale e finale dell'immobile pignorato, secondo le disposizioni dello schema di relazione;

- Sono stati reperiti, informazioni e/o documentazioni a riguardo la regolarità del fabbricato, e delle indagini demandate per la presente procedura;
- Sono stati calcolati, e successivamente detratti dal valore di stima, i costi per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.);
- È stato redatto lo schema riepilogativo (Scheda sintetica e Scheda immobile);

Sperando di avere risposto con sufficiente chiarezza ai quesiti che mi sono stati proposti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto il P.E. doveva.

Vittoria li 17 Febbraio '22

Il Perito Estimatore

