

STUDIO TECNICO

Via Cac
e

TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. [REDACTED]

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. FABRIZIO CINGOLANI

TAV. N.

1

RELAZIONE DI
PERIZIA

IL C.T.U
Ing. Alfio Cavallaro

TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

INDICE

1. PREMESSA	3
2. RISPOSTA AL QUESITO A)	6
2.1 Identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali e, in particolare, -identificazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, identificare 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.	6
3. RISPOSTA AL QUESITO B)	9
3.1 Sommaria descrizione del bene, -una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale 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.	9
4. RISPOSTA AL QUESITO C)	12
4.1 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 da 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 giudizio sulla 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 causa coniugale; -allegare copia di tutti in documenti rinvenuti o esibiti.	12
5. RISPOSTA AL QUESITO D)	13
5.1 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, obbligazione propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).	13
6. RISPOSTA AL QUESITO E)	14
6.1 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.	14
7. RISPOSTA AL QUESITO F)	16
7.1 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)	16
8. RISPOSTA AL QUESITO G)	18
8.1 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 prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto nella perizia.	18
9. RISPOSTA AL QUESITO H)	18
9.1 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 insolite, 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 delle 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.	18
10. RISPOSTA AL QUESITO I)	30
10.1 Indicare il valore venale 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 compendio di stima.	30
11. RISPOSTA AL QUESITO L)	30
11.1 Motivando parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stassa con valutazione commerciale delle solo quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise).	30
12. RISPOSTA AL QUESITO J)	31
12.1 Eseguire almeno nr. 6 fotografie del manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).	31
13. CONCLUSIONI	31



1. PREMESSA

In data 01 GIUGNO 2017, il G.E. Dott. Fabrizio CINGOLANI del Tribunale di Ragusa, ha inviato al sottoscritto Dott. Ing. Alfio CAVALLARO, residente a Vittoria (Rg) in via IV Novembre n°129, quale Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione immobiliare [REDACTED] contro [REDACTED], una

comunicazione a mezzo mail PEC con il seguente mandato:

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, -identificazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, identificare 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;
- b) sommaria descrizione del bene, -una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale 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;
- 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 da 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 giudizio sulla 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 a 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 causa coniugale; -allegare copia di tutti in 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, obbligazione 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 delle 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 prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto nella 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 delle 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) indicare il valore venale 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 compendio di stima;
- j) motivando parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale delle solo quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- k) eseguire almeno nr. 6 fotografie del manufatti e delle aree (2 statti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- l) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo i ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti,
- m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;
- p) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento a la relativa nota;

q) curi la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dall'art. 6 D.Lgs. 192/2005.

Per depositare la presente relazione, il G.E. ne disponeva il deposito 30 giorni prima dell'udienza ovvero entro il 14/11/2017 nel contempo disponeva anche un acconto di €600,00 da versare allo scrivente C.T.U.

Con lettera raccomandata A/R spedita in data 19/06/17, si comunicò alle parti interessate che giorno 28/06/2017 alle ore 09:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in [REDACTED] Mi sono recato sui luoghi oggetto dell'esecuzione nel giorno e nell'ora prestabiliti, li ho trovato il custode Avv. Guido Ottaviano dopo diversi tentativi si decideva insieme al custode di recarci nell'altro immobile sito precisamente [REDACTED] ed oggetto di valutazione da parte del sottoscritto. Nel pre nominato immobile trovammo la signora [REDACTED]

[REDACTED] che chiamando telefonicamente il marito riprendeva un ulteriore appuntamento per i rilievi di rito sull'immobile di via [REDACTED], l'appuntamento era stato confermato per le ore 12 dello stesso giorno. Come da accordi il sottoscritto all'ora fissata si recava nell'immobile di via [REDACTED] per procedere e dare inizio alle operazioni di rito rilievi architettonici, strutturali e fotografici. Giunto sui luoghi e precisamente alle ore 12,15 trovavo il custode, il sig. [REDACTED] che gentilmente mi facevano entrare per dare inizio alle su menzionate operazioni, dopo aver preso visione dell'intero controllato i confini scattato delle foto sia all'interno che all'esterno del bene pignorato alle 13,15 ero in grado di poter redigere i verbali di accesso. In separata sede si acquisivano tutte le informazioni necessarie dal fascicolo telematico depositato presso la Cancelleria della Sez. Esp. e dei dati catastali dell'Ufficio delle Entrate di Ragusa.

Detto ciò si può dunque procedere alla stesura della presente relazione, al fine di dare una valutazione agli immobili oggetto di pignoramento.

2. RISPOSTA AL QUESITO a)

2.1 Identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali e, in particolare, -identificazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, identificare 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.

I beni pignorati ed appartenenti agli esecutati (proprietà esclusiva e comproprietà) sono di seguito descritti ed elencati con i numeri arabi:

1. Garage al piano terra, facente parte di uno stabile avente n. 3 piani fuori terra, sito in Vittoria nella Via Alessandria n. 45, distinto al N.C.E.U. al foglio 212 particella 6356 subalterno 1, avente una superficie utile interna di circa 43 mq ed una superficie commerciale di 47,20 mq. Al garage si può accedere da via pubblica (via Alessandria n. 45) (vedi Tav.4.5.11 foto n. 58 e n. 59). L'immobile confina a destra con il [REDACTED] mentre nella parte anteriore con via pubblica (Via Alessandria.45).

Bene in comproprietà tra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vittoria	212	6356	1	C/6	Via Alessandria n.45 piano terra	1	46 M ²	€ 102,15
----------	-----	------	---	-----	----------------------------------	---	-------------------	----------

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa Ufficio Territorio si è accertato che l'unità immobiliare, dalle planimetrie catastali depositate risultano coerenti con lo stato di fatto, (vedi Tav.3.10.19), mentre risulta difforme il posizionamento dell'immobile nello stralcio catastale (vedi Tav.3.1.19), per cui va fatta una comunicazione di rettifica all'Agenzia delle Entrate di Ragusa Ufficio Territorio.

2. Appartamento al piano primo-secondo, facente parte di uno stabile avente n. 3 piani fuori terra, sito in Vittoria nella Via Alessandria n. 45, distinto al N.C.E.U. al foglio 212 particella 6356 subalterno 2 (appartamento al piano primo-secondo), composto da 5 vani catastali, avente una superficie utile interna di 74,94 mq (su due piani) ed una superficie commerciale di mq di circa 91,90. All'appartamento si accede dal vano scala prospiciente su via pubblica (via Alessandria n. 45) (vedi Tav.4.5.11 foto n. 58 e n. 59 e Tav. 4.1.11 foto n. 5). L'immobile confina a destra con il Sig. [REDACTED] a sinistra con [REDACTED] mentre nella parte anteriore con via pubblica (Via Alessandria n. 45).

Bene in comproprietà tra [REDACTED]

Vittoria	212	6356	2	A/4	Via Alessandri a n.45 piano:1-2	2	5	€ 185,92
----------	-----	------	---	-----	--	---	---	----------

Dalle indagini svolte presso l' Agenzia delle Entrate di Ragusa Ufficio Territorio si è accertato che l'unità immobiliare, dalle planimetrie catastali depositate, non risultano coerente con lo stato di fatto, (vedi Tav.3.11.19), ed inoltre risulta difforme il posizionamento dell'immobile nello stralcio catastale (vedi Tav.3.1.19), per cui va fatta una comunicazione di rettifica all' Agenzia delle Entrate di Ragusa Ufficio Territorio.

- 3.** L'appartamento singolo al piano terra sito in C/da Berdia Agro di Vittoria distinto al N.C.E.U. al foglio 134 particella 1471 subalterno 3 (abitazione al piano terra) composto da n.3,5 vani; si evidenzia la pertinenza di uno cavedio nel retro di circa 8 mq dove è ricavata una scala in cemento armato per l'accesso al piano terrazzo. L'immobile confina a destra con la ditta [REDACTED] sinistra con la ditta [REDACTED] mentre la parte anteriore e prospiciente su una corte comune (foglio 134 part. 1471 sub 11) a cui si accede dalla pubblica via. Bene in comproprietà tra il [REDACTED] (1/3 proprietà + 1/6 del de [REDACTED] in assenza di successione), [REDACTED]

Vittoria	134	1471	3	A/4	C/da Berdia P.T.	3	3,5	€ 152,92
----------	-----	------	---	-----	---------------------	---	-----	----------

Dalle indagini svolte presso l' Agenzia delle Entrate di Ragusa Ufficio Territorio si è accertato che l'unità immobiliare, dalle planimetrie catastali depositate, risulta coerente con lo stato di fatto, (vedi Tav. 3.18.19).

- 4.** Lastrico solare al piano primo sito in C/da Berdia Agro di Vittoria distinto al N.C.E.U. al foglio 134 particella 1471 subalterno 8 (lastrico solare al piano primo); l'accesso avviene tramite scala in cemento armato dall'appartamento di cui al bene precedentemente descritto. Bene in comproprietà tra [REDACTED]

Vittoria	134	1471	8	Lastrico solare	C/da Berdia P.1°			
----------	-----	------	---	-----------------	------------------	--	--	--

Dalle indagini svolte presso l’Agenzia delle Entrate di Ragusa Ufficio Territorio si è accertato che l’unità immobiliare, dalle planimetrie catastali depositate, risulta coerente con lo stato di fatto, (vedi Tav. 3.19.19).

5. Appezamento di terreno, sito in C/da Gaspanella Agro di Vittoria, distinto al N.C.U. al foglio 80 particella 45, avente una superficie di circa 2380 mq. All’immobile si accede da una trazzera sterrata transitando per la SP16. L’immobile confina a destra con la [REDACTED] mentre nella parte anteriore confina con trazzera sterrata (VEDI TAV.4.6.11 foto n. 29). All’interno insiste una serra di circa 1040 mq in paletti di cemento e sovrastruttura in legno (vedi Tav.4.6.11 foto n. 30, n. 31 e n. 32).

Bene in proprietà tra [REDACTED]

Vittoria	80	45	Seminativo	C/da Gaspanella	00.23.80	4,92	1,11
----------	----	----	------------	-----------------	----------	------	------

Dalle indagini svolte presso l’Agenzia delle Entrate di Ragusa Ufficio Territorio si è accertato che la qualità e classe non risultano conformi con lo stato di fatto (seminativo anziché che serre).

3. RISPOSTA AL QUESITO b)

3.1 Sommara descrizione del bene, -una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la

presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

Il **Lotto n.1** è formato dai soli Cespiti identificati come n. 1 e 2

Di seguito verrà esplicitata una descrizione commerciale dei cespiti:

- 1.** Garage al piano terra di un immobile a uso residenziale composto da n. 3 piani fuori terra, sito in Vittoria nella Via Alessandria n. 45, zona B3 del P.R.G., avente una superficie commerciale di 47.20 mq. Il Garage si presenta come un unico vano allo stato rustico, (vedi Tav. 4.1.11 foto n. 1, n. 2, n. 3, n.4); nello specifico risulta con pareti e soffitto privi dello strato di intonaco, risulta inoltre privo della pavimentazione. Essendo a piano terra non esistono barriere architettoniche. Gli impianti sono risultano essere esterni. La struttura è in cemento armato con travi e pilastri a telai, questa essendo stata realizzata in data antecedente al 1981 risulta non antisismica.
- 2.** Appartamento al piano primo e secondo costituito da un'unica unità immobiliare facente parte di un immobile a uso residenziale composto da n. 3 piani fuori terra, sito in Vittoria nella Via Alessandria n. 45, zona B3 del P.R.G., avente una superficie commerciale di circa 91,90 mq. Il cespite si presenta in buone condizioni e con finiture popolari. L'appartamento risulta completo in ogni sua parte, (vedi Tav. 4.2.11, foto n. 6, foto n. 7, n. 12, Tav.4.3.11 foto n. 13, n. 13 n. 18 e Tav.4.4.11 foto n. 21, n. 23, n. 24), la pavimentazione risulta essere in ceramica colore chiaro. Gli infissi interni sono alcuni in legno tamburato bianco, mentre gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato neri e tapparelle in pvc, gli impianti sono del tipo sottotraccia. L'immobile è costituito a piano primo da un vano letto posto a prospetto da n.2 camerette da letto non areate e non illuminate naturalmente, bagno, ripostiglio e disimpegno determinando così la zona notte. Per accedere alla zona giorno posta al secondo piano, è stata ricavata all'interno del cavedio esistente una scala in legno in prefabbricata (vedi Tav 4.3.11 foto n. 13, n. 14, n. 15), detta zona è costituita da un unico vano adibito a soggiorno-cucina-pranzo, mentre il wc con il rispettivo anti-WC sono stati ricavati in un corpo abusivo realizzato sul terrazzo. Lo scrivente CTU in merito a detti abusi al secondo piano dato che non sono sanabili ne considera la demolizione ed il ripristino dei luoghi, al fine di poter proseguire l'iter per l'approvazione e il ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria dei piani sottostanti. La struttura risulta essere in cemento armato con travi e pilastri a telai, questa

essendo stata realizzata in data antecedente al 1981 risulta non antisismica. Al cespite al piano primo si accede attraverso una scala, prospiciente su via pubblica (via Alessandria n. 45); detta scala ha una larghezza di 100 cm, quindi a norma per una scala che deve servire un'unica unità immobiliare. Per quello che riguarda le barriere architettoniche tra il piano terra ed il primo piano possono essere superate con l'installazione di un servo scala con una spesa di circa € 6.000; mentre è escluso l'accesso al secondo piano in quanto non ci sono gli spazi utili per l'installazione di un servo scala, inoltre non è praticabile neanche la realizzazione di una piattaforma elevatrice.

Il **Lotto n.2** è formato dai soli Cespiti identificati come n. 3 e cespite 4

Di seguito verrà esplicitata una descrizione commerciale dei cespiti

- 3.** Appartamento singolo al piano terra formato da n. 3 vani più servizi, sito in Scoglitti (frazione del Comune di Vittoria) nella C/da Berdia Agro di Vittoria, avente una superficie commerciale di 49,33 mq. Il cespite si presenta in pessime condizioni di manutenzione, sia all'esterno che all'interno (vedi Tav. 4.8.11 foto n. 40 e n. 43). Trattandosi di appartamento al piano terra non esistono barriere architettoniche da superare. Internamente il fabbricato si presenta completo in ogni sua parte, sia negli intonaci che negli impianti che risultano essere sottotraccia, l'impianto termico è assente. Il cespite non presenta nessuna caratteristica particolare, ne tanto meno di pregio architettonico, se non quella di essere ubicata in zona agricola ma a circa mt 500,00 dal mare (per cui potrebbe essere appetibile da un punto di vista commerciale). Trattandosi di appartamento al piano terra non esistono barriere architettoniche da superare. La struttura portante dell'intero edificio è in conci squadri di arenaria e risulta essere in pessime condizioni di manutenzione. Essendo stata realizzata in data antecedente il 1967 trattasi di struttura non antisismica, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.

4. Lastrico solare al piano primo di un appartamento singolo adibito a civile abitazione sito in Scoglitti (frazione del Comune di Vittoria) nella C/da Berdia Agro di Vittoria, avente una superficie commerciale di 9,56 mq. Il cespite si presenta in pessime condizioni di manutenzione. Al piano primo si accede da una scaletta esterna (posta all'interno del cavedio) in c.a. non rifinita, la pavimentazione è inesistente (vedi Tav. 4.10.11 foto n.53 e Tav. 4.11.11 foto n. 56 e n. 57). Il cespite non presenta nessuna caratteristica rilevante; in merito all'abbattimento delle barriere

architettoniche, queste possono essere superate con l'installazione di un servoscala con una spesa di circa € 6.000. La struttura portante dell'intero edificio è in conci squadri di arenaria e risulta essere in pessime condizioni di manutenzione. Essendo stata realizzata in data antecedente il 1967 trattasi di struttura non antisismica, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.

Il **Lotto n.3** è formato dal solo Cespite identificato come n. 5

Di seguito verrà esplicitata una descrizione commerciale dei cespiti

- 5.** Appezamento di terreno, sito in C/da Gaspanella Agro di Vittoria, distinto al N.C.U. al foglio 80 particella 45, avente una superficie di circa 2380 mq. Il frustolo di terra ricade in ZONA E (zona agricola) ed ha una forma pressocchè rettangolare. Sul suolo insiste una serra, avente struttura in paletti di cemento e sovrastruttura legno con copertura in film plastico, di circa 1040 mq ed un fabbricato diruto in avanzato stato di abbandono (vedi Tav. 4.7.11 foto n. 35, n. 36, n.37).

4. RISPOSTA AL QUESITO c)

- 4.1 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 da 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 giudizio sulla 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 causa coniugale; -allegare copia di tutti in documenti rinvenuti o esibiti.**

Il cespite 1 (garage al piano terra, facente parte di uno stabile avente n. 3 piani fuori terra, sito in Vittoria nella Via Alessandria n. 45) alla data del sopralluogo effettuato sull'immobile pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare (per come mi dichiarano gli interessati) che risultava occupato dal sig. [REDACTED]

Il cespite 2 (appartamento al piano primo-secondo, facente parte di uno stabile avente n. 3 piani fuori terra, sito in Vittoria nella via Alessandria n. 45) alla data del sopralluogo effettuato sull'immobile pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare che questo risultava occupato dal sig. [REDACTED]

Il cespite 3 (appartamento singolo al piano terra, sito in Scoglitti nella C/da Berdia Agro di Vittoria) alla data del sopralluogo effettuato sull'immobile pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare (per come mi dichiarano gli interessati) che risultava occupato dal sig. [REDACTED]

Il cespite 4 (lastrico solare al piano primo di appartamento singolo, sito in Scoglitti nella C/da Berdia Agro di Vittoria) alla data del sopralluogo effettuato sull'immobile pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare (per come mi dichiarano gli interessati) che risultava occupato da [REDACTED]

Il cespite 5 (appezzamento di terreno sito in C/da Gaspanella agro di Vittoria) alla data del sopralluogo effettuato sull'immobile pignorato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto riscontrare (per come mi dichiarano gli interessati) che l'impianto serricolo risultava coltivato dal sig. [REDACTED]

5. RISPOSTA AL QUESITO d)

5.1 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, obbligazione propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

Allo stato attuale, dalle ricerche effettuate dal CTU nei vari uffici, si evince quanto di seguito esposto:

cespite **1, 2**: per detti cespiti, il CTU ha potuto riscontrare l'assenza di passaggio di successione Causa Morte del De Cuius [REDACTED]

[REDACTED]. Gli oneri per regolarizzare il passaggio di proprietà (1/6 a ciascuno dei due eredi) tra imposte di successione da versare all'Agenzia Delle Entrate e spese tecniche ammontano a circa €3.500,00;

cespite **3, 4**: per detti cespiti, il CTU ha potuto riscontrare l'assenza di passaggio di successione Causa Morte del De Cuius Sig. [REDACTED]

[REDACTED]. Gli oneri per regolarizzare il passaggio di proprietà (1/6 a ciascuno dei due eredi) tra imposte di successione da versare all'Agenzia Delle Entrate e spese tecniche ammontano a circa €2.500,00.;

cespite **5**: non risultano vincoli gravanti sull'immobile che resteranno a carico del committente;

6. RISPOSTA AL QUESITO e)

6.1 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 attuale, dalle ricerche effettuate dal CTU nei vari uffici, si evince quanto segue:

cespite **1**:

- 1) Iscrizione del 15/07/2014 - Registro Particolare 1246 Registro Generale 9512 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LECCE 987/2014 del 25/02/2014.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

- 2) Trascrizione del 22/02/2017 Registro Particolare 1939 Registro Generale 2864 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA repertorio 35/2017 del 09/01/2017.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

cespite **2**:

- 1) Iscrizione del 15/07/2014 - Registro Particolare 1246 Registro Generale 9512 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LECCE 987/2014 del 25/02/2014.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

- 2) Trascrizione del 22/02/2017 Registro Particolare 1939 Registro Generale 2864 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA repertorio 35/2017 del 09/01/2017.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

cespite **3**:

- 1) Trascrizione contro del 03/06/2014 - Registro Particolare 4705 Registro Generale 6845 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio n. 1837 del 23/04/2014 987/2014 del 25/02/2014.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

- 2) Iscrizione del 15/07/2014 - Registro Particolare 1246 Registro Generale 9512 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LECCE 987/2014 del 25/02/2014.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

- 3) Trascrizione del 22/02/2017 Registro Particolare 1939 Registro Generale 2864 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA repertorio 35/2017 del 09/01/2017.

cespite **4**:

- 1) Trascrizione contro del 03/06/2014 - Registro Particolare 4705 Registro Generale 6845 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio n. 1837 del 23/04/2014 987/2014 del 25/02/2014.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di pignoramento immobili;

- 2) Iscrizione del 15/07/2014 - Registro Particolare 1246 Registro Generale 9512 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LECCE 987/2014 del 25/02/2014.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

- 3) Trascrizione del 22/02/2017 Registro Particolare 1939 Registro Generale 2864 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA repertorio 35/2017 del 09/01/2017.

cespite **5**:

- 1) Iscrizione contro del 26/02/2013 - Registro Particolare 399 Registro Generale 2861 Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio n. 201/12 del 19/01/2012.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

- 2) Iscrizione del 15/07/2014 - Registro Particolare 1246 Registro Generale 9512 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI LECCE 987/2014 del 25/02/2014.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

- 3) Trascrizione del 22/02/2017 Registro Particolare 1939 Registro Generale 2864 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA repertorio 35/2017 del 09/01/2017.

7. RISPOSTA AL QUESITO f)

7.1 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)

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, di seguito si esporrà quanto chiesto per ogni cespite:

cespite 1. Il garage al piano terra risulta edificato con regolare Nulla Osta del 24/07/1968 a nome del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Per tale cespite non è stato richiesto Certificato di Agibilità/Abitabilità. Allo stato attuale dal confronto tra lo stato di fatto ed il progetto approvato dall'U.T.C. di Vittoria e la planimetria catastale, non si evidenzia nessuna difformità planimetria.

cespite 2. L'appartamento al piano primo insieme al garage (cespite n.1) risultano edificati con regolare Nulla Osta del 24/07/1968 a nome [REDACTED], mentre il piano secondo risulta edificato in data successiva al 1968 (come da Certificato di Idoneità Statica Tav.05 Allegato A) in assenza di concessione edilizia. Per l'intero immobile è stata presentata richiesta di concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L.N. 47/85 prot. N. 46445/86 a nome di [REDACTED] e successivamente approvata dall'U.T.C. in data 07/06/1994 verb.35 (vedi Tav.05 Allegato B) e non ritirata. Per tale cespite non è stato richiesto Certificato di Agibilità/Abitabilità. Allo stato attuale dal confronto tra lo stato di fatto ed il progetto in sanatoria approvato dall'U.T.C. di Vittoria si evidenziano delle difformità distributive al piano primo (vedi Tav. 3.6.19), nello specifico quello che era il vano salotto è stato eliminato per creare un piccolo corridoio e due piccoli vani utilizzati come lettini; questi ultimi non hanno né illuminazione né areazione diretta (vedi Tav. 4.2.9 foto n. 9 e foto n. 11), per cui al fine di poter sanare le difformità questi vanno riportati a vani non vivibili quali spogliatoio o ripostiglio; inoltre va smontato l'infisso e la copertura che chiude il vano scala (vedi Tav 4.3.11 foto n. 15) in quanto questo presuppone un aumento di volume. Per quello che riguarda il secondo piano le difformità sono più gravi in quanto è stato realizzato un ampliamento, per la formazione di un vano WC e anti-WC, dalla documentazione in possesso della scrivente, questo è stato realizzato dopo il 2000. Detto ampliamento inficia il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria dell'intero immobile, per cui lo scrivente ne consiglia la demolizione ed il ripristino dei luoghi allo stato di progetto della sanatoria. Le spese per sanare le difformità a piano primo, tra oneri e spese tecniche ammontano a circa €2.000,00, per la demolizione dell'ampliamento non sanabile il CTU ha quantificato una spesa di €5.000,00, mentre per il completamento ed il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria tra oneri e spese tecniche la spesa ammonta a circa €3.000,00. In totale la spesa necessaria per sanare i piccoli abusi e ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria viene quantificata in €10.000,00.

cespite 3 e 4. In riferimento all'appartamento singolo al piano terra (cespite 3) ed il relativo lastrico solare al piano primo (cespite 4), da verifiche e ricerche effettuate presso il Settore Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria e da ricerca degli atti di compravendita e divisione, al fine di accertare la loro regolarità edilizia ed urbanistica si specifica che, secondo quanto scritto nell'atto di divisione del 23/07/1993 rogito del notaio [REDACTED] Vittoria, i fabbricati sono stati edificati in [REDACTED]

zona agricola in data antecedente il primo Settembre 1967 (vedi Tav.5 Allegato C) e quindi non era necessario alcun titolo autorizzativo da parte del competente ufficio. Per suddetti cespiti non è stato richiesto Certificato di Agibilità.

cespite 5. L'appezzamento di terreno distinto in catasto al foglio 80 part. 45 risulta avere un'estensione di 2380 mq; al suo interno ricade una serra di circa 1040 mq ed un fabbricato diruto (vedi Tav.3.14.19 e Tav.4.7.11 foto n. 35, n. 36 e n. 37). In merito alle potenzialità edificatorie del bene sono inesistenti, infatti trattandosi di Zona E (zona agricola) lo stesso ha un indice di volumetria pari allo 3% della superficie, con una estensione minima del lotto di 5.000 mq.

8. RISPOSTA AL QUESITO g)

8.1 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 prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto nella perizia.

Per quanto riguarda L'A.P.E., questo è stato redatto per i cespiti **2** e **3** (per quest'ultimo redatto in fase di esecuzione n. 166/2014 depositata nel 2016) si rimanda alla Tav.05 Allegati D ed E. Per gli altri cespiti non necessita la redazione dell'A.P.E.

9. RISPOSTA AL QUESITO h)

9.1 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.

In riferimento al cespite **1** si specifica quanto segue:

Natura, consistenza e caratteristica del bene:

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento si identifica come un garage al terra facente parte di un immobile avente n.3 piani fuori terra (con piano terra, piano primo e piano secondo).

Caratteristiche generali del fabbricato

-Consistenza

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è un garage, civile posto al piano terra, facente parte di un immobile con n.3 piani fuori terra, distinta al N.C.E.U. al Foglio 212 Particella 6356 sub 1.

-Struttura portante

La struttura portante dell'intero edificio è in c.a. con travi a pilastri a telaio; questa risulta essere in buone condizioni di manutenzione. Essendo stata realizzata in data 1968 trattasi di struttura non antisismica, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.

-Solaio di copertura

La copertura è piana in latero-cemento e coincide con il piano di calpestio dell'appartamento al piano primo.

-Tamponature esterne ed interne

Le tamponature esterne sono realizzate alcune in conci squadrate di arenaria ed altre con mattoni forati a due fogli, mentre le tamponature interne risultano essere in forati da cm 8.

-Grado di rifinitura

L'immobile all'intero si presenta allo stato rustico con pareti privi di intonaco e privo di pavimentazione (vedi Tav.4.1.11 foto n. 1, n. 2 n.3 e n. 4), il prospetto esterno si presenta completo in ogni sua parte dell'ultimo strato di finitura, senza particolari di pregio (vedi Tav.4.5.11 foto n. 58 e n. 59).

-Confini

L'immobile confina a destra con il Sig. [REDACTED] a sinistra con [REDACTED] mentre nella parte anteriore con via pubblica (Via Alessandria n. 45).

-Caratteristiche particolari

L'immobile non presenta nessuna caratteristica particolare, ne tanto meno di pregio architettonico.

-Illuminazione ed aerazione

Essendo un garage non necessita di areazione ed illuminazione naturale.

-Zona

Il cespite in questione è ubicato in una zona semi-centrale del comune di Vittoria a circa 1,00 km dalla Piazza del Popolo. La strada di accesso è larga circa mt 8,00. La zona è fornita di ogni confort, e trattandosi di zona territoriale omogenea B3, è completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

-Distribuzione degli ambienti

Al garage si accede direttamente sul ciglio della strada; lo stesso si presenta come unico ambiente, (vedi Tav.3.3.19).

Descrizione dei vani e/o ambienti	Superficie utile residenziale [mq]	Superficie non residenziale [mq]
Garage		42,91

Il cespite ha una superficie commerciale di 47,20 mq calcolata come:

42,91 mq

-sup. calpestabile-

4,29 mq

-sup. muri perimetrali-

-Finiture

Le finiture sono inesistenti (vedi Tav.4.1.11 foto n. 1, n. 2 n.3 e n. 4).

-Impianti

Tutti gli impianti risultano alcuni sottotraccia (impianto elettrico), altri a vista (impianto di scarico dei piani superiori).

-Anno di costruzione e stato di conservazione

Per quello che riguarda l'anno di costruzione, l'immobile è stato realizzato in data 1968, lo stato di conservazione è buono, dal punto di vista strutturale non si rilevano dissesti.

-Criterio di stima

Per la valutazione dei beni si adatterà il Criterio di stima comparativo che permette di determinare il valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore dell'immobile in "condizioni medie" viene valutato sulla base di ricerche di mercato su immobile aventi caratteristiche simili al bene da valutare, ovvero:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile da valutare (zona B3);
- anno di costruzione dell'immobile;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria insistenti nella zona
- Da ricerche fatte nelle agenzie immobiliari della zona e nei siti specializzati in compravendita di immobili considerando una superficie commerciale di 47,20 mq ed un valore medio di 350,00 €/mq, il valore del cespite è così determinato:

Il bene identificato come 1 come un garage al piano terra facente parte di un immobile avente n.3 piani fuori terra (piano terra, piani primo-secondo) sito nella Via Alessandria n. 45 in Vittoria identificato al foglio 212 part. 6356 sub 1

(€/mq 350,00 x mq 47,20)..... € **16.520,00**

- Considerando un abbattimento forfettario, per l'assenza di garanzia da vincoli occulti, nella misura del 15% si ha:

Totale immobile..... € 14.042,00

In riferimento al cespite **2** si specifica quanto segue:

Natura, consistenza e caratteristica del bene:

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento si identifica come un appartamento al piano primo-secondo facente parte di un immobile avente n.3 piani fuori terra (con piano terra, piano primo e piano secondo), formato da n. 4 vani più servizi (n.1 ripostiglio e n.2 wc n.1 anti wc).

Caratteristiche generali del fabbricato

-Consistenza

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è una civile abitazione posta al piano primo secondo, facente parte di un immobile con n.3 piani fuori terra, distinta al N.C.E.U. al Foglio 212 Particella 6356 sub 2.

-Struttura portante

La struttura portante dell'intero edificio è in c.a. con travi a pilastri a telaio; questa risulta essere in buone condizioni di manutenzione. Essendo stata realizzata in data 1968 (piano primo) e 1969 (piano secondo), mentre le opere abusive (diversa distribuzione interna, scala di collegamento piano primo-secondo e ampliamento sul terrazzo) sono stati realizzati nel 2000 trattasi di struttura non antisismica, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.

-Solaio di copertura

La copertura del piano primo coincide con il piano di calpestio del piano secondo, essa è in latero cemento, così come la copertura del piano secondo. La copertura della restante parte delle opere da demolire è inclinata con tavolame in legno e sovrastante manto di tegole (vedi Tav. 4.5.11 foto n. 25 e foto n. 28).

-Tamponature esterne ed interne

Le tamponature esterne sono realizzate alcune in conci squadrate di arenaria ed altre con mattoni forati a due fogli, mentre le tamponature interne risultano essere in forati da cm 8.

-Grado di rifinitura

L'immobile all'intero si presenta in discrete condizioni la pavimentazione è in ceramica. L'immobile è dotato di tutti gli impianti, tranne quello di riscaldamento (in alcune zone sono installati dei climatizzatori), che risultano essere sottotraccia, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore nere con tapparelle in PVC, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato bianco (vedi Tav.4.2.11 foto n. 11 e n. 12). Il prospetto esterno si presenta completo in ogni sua parte dell'ultimo strato di finitura, senza particolari di pregio (vedi Tav.4.5.11 foto n. 58 e n. 59).

-Confini

L'immobile confina a destra con il [REDACTED], a sinistra con [REDACTED] mentre nella parte anteriore con via pubblica (Via Alessandria n. 45).

-Caratteristiche particolari

L'immobile non presenta nessuna caratteristica particolare, ne tanto meno di pregio architettonico.

-Illuminazione ed aerazione

Sia l'illuminazione che l'aerazione naturale sono garantite dalle finestre che sono prospicienti su via pubblica (letto al piano primo e soggiorno-cucina-pranzo al piano secondo) i due vani adibiti a lettino risultano privi di finestre e di aerazione forzata.

-Zona

Il cespite in questione è ubicato in una zona semi-centrale del comune di Vittoria a circa 1,00 km dalla Piazza del Popolo. La strada di accesso è larga circa mt 8,50. La zona è fornita di ogni confort, e trattandosi di zona territoriale omogenea B3, è completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

-Distribuzione degli ambienti

La distribuzione degli ambienti avviene al piano primo tramite un disimpegno-corridoio dove si affacciano i vari vani, (vedi Tav. 4.2.11 foto n. 12), il collegamento con il piano secondo avviene tramite una scala prefabbricata in legno (vedi Tav.4.3.11 foto n.13); al secondo piano insiste un unico vano cucina-soggiorno-pranzo (vedi Tav.4.4.11 foto n.21, n. 22, n. 23, n.20, n. 19) che si affaccia sul terrazzino. I due piani non possono essere divisibili in quanto entrambi costituiscono un'unica unità abitativa.

Descrizione dei vani e/o ambienti	Superficie utile residenziale [mq]	Superficie non residenziale [mq]
Letto	15,60	
Letto	4,00	
Letto	3,95	
Disimpegno	9,50	
Ripostiglio	2,45	
Bagno	5,46	
Soggiorno-pranzo-cucina	28,03	
Anti-wc	3,05	
wc	2,90	
Cavedio calpestabile		2,80
Balconcino al primo piano a prospetto		2,85
Terrazzino al secondo piano		12,50

Il cespite ha una superficie commerciale di 91,90 mq calcolata come:

$(15,60+4,00+3,95+9,50+2,45+5,46+28,03+2,90+3,05)=74,94$ mq -sup. calpestabile
(piano primo + piano secondo)-

11,24 mq -sup. muri interni e muri perimetrali piano primo e piano secondo-

2,80 mq x 10% = 0,28 mq -sup. ragguagliata cavedio-

2,80 + 2,85 + 12,50 mq x 30% = 5,44 mq -sup. ragguagliata balcone e terrazzo-

-Finiture

Le finiture interne sono in discrete condizioni con pavimentazione in ceramica per intervento, è stato effettuato un intervento negli anni '94-95, le pareti risultano essere alcune di colore bianco e altre di colore giallo paglierino (vedi Tav. 4.2.11 da foto n. 6 a foto n. 10 e Tav.4.3.11 foto n. 13).

-Impianti

L'unità immobiliare risulta completa di tutti gli impianti, tranne quello di riscaldamento. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, risulta essere sottotraccia e risistemato negli anni '94-95.

-Anno di costruzione e stato di conservazione

Per quello che riguarda l'anno di costruzione, il piano primo è stato realizzato in data 1968 il piano secondo nel 1969, le parti in ampliamento da demolire sono stati realizzati successivamente agli anni 2000. Lo stato di conservazione è discreto, dal punto di vista strutturale non si rilevano dissesti.

-Criterio di stima

Per la valutazione dei beni si adatterà il Criterio di stima comparativo che permette di determinare il valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore dell'immobile in "condizioni medie" viene valutato sulla base di ricerche di mercato su immobile aventi caratteristiche simili al bene da valutare, ovvero:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile da valutare (zona B3);
- anno di costruzione dell'immobile;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria insistenti nella zona
- Da ricerche fatte nelle agenzie immobiliari della zona e nei siti specializzati in compravendita di immobili considerando una superficie commerciale di 91,90 mq ed un valore medio di 750,00 €/mq, il valore del cespite è così determinato:

Il bene identificato come 2 trattasi un appartamento al terra primo-secondo parte di un immobile avente n.3 piani fuori terra a carattere residenziale sito nella Via Alessandria n. 45 in Vittoria foglio 212 part.6356 sub 2

(€/mq 750,00 x mq 91,90)..... € 68.925,00

- Considerando un abbattimento forfettario, per l'assenza di garanzia da vincoli occulti, nella misura del 15% si ha:

Totale immobile..... €58.586,00

In riferimento ai cespiti **3** e **4** si specifica quanto segue:

Natura, consistenza e caratteristica del bene:

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento si identifica appartamento singolo a piano terra e lastrico solare il piano primo, sito in C/da Berdia Agro di Vittoria, distinto al N.C.E.U. al foglio 134 particella 1471 sub 3 (piano terra) e sub 8 (lastrico solare al piano primo); la stesso si sviluppa al piano terra ed è formato da n. 3 vani più servizi n.1 cucina e n.1 WC) e un cavedio nella parte retrostante (vedi Tav. N.3.17.19).

Caratteristiche generali del fabbricato

-Consistenza

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è una civile abitazione posta al piano terra, con relativo lastrico solare di pertinenza, di un unico corpo di fabbrica formato da n.5 alloggi tutti indipendenti tra di loro a cui si accede da uno spazio identificato come corte comune non censibile, distinta al N.C.E.U. al Foglio 134 Particella 1471 sub 11.

-Struttura portante

La struttura portante dell'intero edificio è in conci squadri di arenaria e risulta essere in pessime condizioni di manutenzione. Essendo stata realizzata in data antecedente il 1967 trattasi di struttura non antisismica, secondo quanto disposto dal D.M. 14/01/2008.

-Solaio di copertura

La copertura è piana in latero-cemento; da un'attenta analisi visiva si evincono zone di solaio con forti infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza.

-Tamponature esterne ed interne

Le tamponature esterne sono realizzate in conci squadri di arenaria, mentre le tamponature interne risultano essere in forati da cm 8.

-Grado di rifinitura

L'immobile all'intero si presenta completo in ogni sua parte ma in condizioni di cattiva manutenzione in quanto si evidenziano porzioni di solaio con forti macchie di umidità,

così come in alcune pareti. La pavimentazione risulta essere in ceramica anni '80; gli infissi interni sono in legno tamburato e telaio in ferro, mentre gli infissi esterni sono in ferro con telo avvolgibile in PVC e vetro singolo (vedi Tav.4.8.11, Tav. 4.9.11, Tav. 4.10.11).

-Confini

L'immobile confina a destra con la ditta [REDACTED], mentre la parte anteriore e prospiciente su una corte comune (foglio 134 part. 1471 sub 11) a cui si accede dalla pubblica via.

-Caratteristiche particolari

L'immobile non presenta nessuna caratteristica particolare, ne tanto meno di pregio architettonico, se non quella di essere ubicata in zona agricola ma a circa mt 500,00 dal mare.

-Illuminazione ed aerazione

Sia l'illuminazione che l'aerazione naturale sono garantite dallo spazio antistante (parte comune non censibile) e dal cavedio posto nel retro dell'immobile ad eccezione di alcune stanze dove non risulta le aperture non sono adeguatamente dimensionate (come specificato di nel paragrafo "distribuzione degli ambienti").

-Zona

L'immobile in questione è ubicato in una zona periferica della frazione di Scoglitti a circa 500,00 mt dal mare. Nel circondario coesistono abitazioni prettamente estive e coltivazioni in serra. La strada di accesso è larga circa mt 5,00. Dal punto di vista urbanistico ricade nella zona territoriale omogenea E.

-Distribuzione degli ambienti

La distribuzione degli ambienti non è eccelsa, infatti non appena si entra ci si ritrova un angolo cottura dal quale si accede alla zona pranzo ed al corridoio che porta alle due camere da letto e al cavedio; delle due camere da letto una risulta avere adeguata illuminazione ed aerazione naturale mentre l'altra prende aria e luce da una finestrella di circa 40 cm di larghezza per 60 cm di altezza che non soddisfa i requisiti minimi di legge. Dal cavedio posteriore si accede al WC che non ha aerazione ne naturale (finestre) ne forzata (aspiratore) (vedi Tav.4.10.11 foto n. 52 e Tav. 4.11.11 foto n. 54 e n. 55). La superficie utile interna del cespite è di mq 41,81; il cavedio posteriore ha una superficie di mq 7,80 da dove si accede alla terrazza, tramite una scala in cemento armato.

Descrizione dei vani e/o ambienti	Superficie utile residenziale [mq]	Superficie non residenziale [mq]
Ingresso – angolo cottura	6,53	
Pranzo	12,68	
Disimpegno	3,88	
Letto	8,41	
Lettino	6,53	
WC	3,78	
Cavedio posteriore		7,80
Terrazzo		45,57

Il cespite ha una superficie commerciale di 58,89 mq calcolata come:

$(6,53+12,68+3,88+8,41+6,53+3,78) = 41,81$ mq -sup. calpestabile-
 7,55 mq -sup. muri interni e muri perimetrali-
 $7,80$ mq x 10% = 0,78 mq -sup. raggugiata cavedio-
 $(25,00$ mq x 30%) + $(20,57$ mq x 10%) = 9,56 mq -sup. raggugiata terrazzo-

-Finiture

Tutti gli infissi esterni sono realizzati in ferro con vetro singolo e telo avvolgibile in PVC; le porte interne sono in legno tamburato di colore noce e telaio in ferro; il portoncino di ingresso e anch'esso in ferro ad anta unica. I pavimenti dell'intero appartamento sono in ceramica anni '80 e si presentano usurati; lo stesso dicasi per la piastrelle del bagno, al quale si accede dal retrostante cavedio.

-Impianti

L'impianto idrico è sottotraccia ed è collegato alla condotta idrica comunale. Gli impianti elettrico e citofonico sono stati realizzati sottotraccia e di recente manutenzione. L'impianto di riscaldamento è inesistente.

-Anno di costruzione e stato di conservazione

Per quello che riguarda l'anno di costruzione, l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967, lo stato di conservazione è pessimo, dal punto di vista strutturale non si rilevano dissesti.

-Criterio di stima

Per la valutazione dei beni si adatterà il Criterio di stima comparativo che permette di determinare il valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore dell'immobile in "condizioni medie" viene valutato sulla base di ricerche di mercato su immobile aventi caratteristiche simili al bene da valutare, ovvero:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile da valutare (zona E);
- anno di costruzione dell'immobile;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria insistenti nella zona
- Da ricerche fatte nelle agenzie immobiliari della zona e nei siti specializzati in compravendita di immobili considerando una superficie commerciale di 58,89 mq ed un valore medio di 750,00 €/mq, il valore del cespite è così determinato:

Il bene identificato come 3 e 4 trattasi di un appartamento singolo con relativo lastrico solare, sito in C/da Berdia, distinto al N.C.E.U. al foglio 134 particella 1471 subalterno 3 (appartamento a piano terra) e sub 8 (lastrico solare al piano primo)
(€/mq 750,00 x mq 58,89)..... € 44.167,00

- Considerando un abbattimento forfettario, per l'assenza di garanzia da vincoli occulti, nella misura del 15% si ha:

Totale immobile..... €37.542,00

In riferimento al cespite 5 si specifica quanto segue:

Natura, descrizione della zona e caratteristica del bene:

Il cespite 5 è un appezzamento di terreno sito in C/da Gaspanella Agro di Vittoria distinto in Catasto Terreni al foglio 80 particella 45 avente estensione di mq 2340 e ricadente da un punto di vista urbanistico in zone E (zona agricola); dista circa 14 km da Vittoria.

-Descrizione del cespite

Il cespite si presenta con un forma planimetrica pressoché rettangolare, da un punto di vista altimetrico risulta per una parte pianeggiante (parte dove insiste la serra) e per la restante parte ad una quota maggiore (parte retrostante dove insiste il fabbricato diruto) (vedi Tav.4.7.11 foto n. 35, n. 36, n. 37); sul suolo insite un impianto serricolo di circa 1040 mq.

-Confini

L'appezzamento di terra confina destra con la Sig.ra [REDACTED] a sinistra con il Sig. [REDACTED], mentre nella parte anteriore confina con trazzera sterrata.

-Orografia ed estensione del terreno

Per quello che riguarda l'orografia del terreno questo è in parte pianeggiante (parte anteriore dove insiste la serra) ed in parte ad una quota più alta (parte posteriore dove insiste in fabbricato diruto) (vedi Tav.4.6.11 foto n. 30, n. 31, n. 33), la sua forma è pressoché rettangolare e la sua estensione catastale è di Ha 00.23.80.

-Presidi aziendali

Come accennato precedentemente all'interno della particella vi è un immobile diruto (vedi Tav.4.7.11 foto n. 35, n. 36, n. 37) ed una serra di circa 1040 mq (vedi Tav.4.6.11 foto n. 29, n. 31, n. 32). La struttura portante delle serre è costituita dal paletti in calcestruzzo precompresso di cm 8x8, e per la parte orizzontale tavolato di abete, mentre la copertura è in film di polietilene (vedi Tav.4.6.11 foto n. 29, n. 31, n. 32).

Le strutture serricole ad un esame visivo appaiono in discreto stato di usura.

-Criterio di stima

Per la valutazione dei beni si adatterà il Criterio di stima comparativo che permette di determinare il valore del bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore dell'immobile in "condizioni medie" viene valutato sulla base di ricerche di mercato su immobile aventi caratteristiche simili al bene da valutare, ovvero:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile da valutare (zona E);
- anno di costruzione dell'immobile;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria insistenti nella zona
- Da ricerche fatte nelle agenzie immobiliari della zona e nei siti specializzati in compravendita di immobili considerando una superficie del lotto di 2380 mq ed un valore medio di 7,00 €/mq, il valore del cespite è così determinato:

Il bene identificato come 5 trattasi di appezzamento di terreno sito in C/da Gaspanella Agro di Vittoria, distinto al N.C.E.U. al foglio 80 particella 45

(€/mq 7,00 x mq 2380)..... € 16.660,00

- Considerando un abbattimento forfettario, per l'assenza di garanzia da vincoli occulti, nella misura del 15% si ha:

Totale immobile..... €14.161,00

10. RISPOSTA AL QUESITO i)

10.1 Indicare il valore venale 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 compendio di stima.

10.1.1 Relativamente al cespite **1** e **2**, rispettivamente (piano terra facente parte di un immobile avente n.3 piani fuori terra) il costo venale, come ampiamente esposto in precedenza è di **€14.042,00**, e (appartamento al piano primo-secondo facente parte di un immobile avente n.3 piani fuori terra) il costo venale, come ampiamente esposto in precedenza è di **€58.586,00**; alla somma di tali valori vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale come quantificate nel capitolo 7 che ammontano a **€10.000,00** e le spese di successione quantificate nel capitolo 5 che ammontano a **€3.500,00** per cui si raggiungere un valore di **€72.628,00**.

10.1.3 Relativamente al cespite **3** e **4** (appartamento singolo al piano terra e relativo lastrico solare al piano primo) il costo venale, come ampiamente esposto in precedenza è di **€37.542,00**, a cui vanno detratte le spese di successione quantificate nel capitolo 5 che ammontano a **€2.500,00** per cui si raggiungere un valore di **€35.072,00**.

10.1.4 Relativamente al cespite **5** (appezzamento di terreno sito in C/da Gaspanella Agro di Vittoria) il costo venale, come ampiamente esposto in precedenza è di **€14.161,00**.

11. RISPOSTA AL QUESITO I)

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

Cespite **1** e **2**. Risultano in comproprietà tra il Sig. [REDACTED] (esecutato) e la [REDACTED]. Considerato che la quota pignorata è pari a 5/6 calcolati come: [REDACTED] le derivante da Successione legittima, ancora da fare, a seguito delle morte del [REDACTED]

(vedi Certificato di morte Tav.05 Allegato F) e 2/6 [REDACTED] derivante da Successione legittima, ancora da fare, a seguito delle morte del padre [REDACTED] non risulta possibile una divisione, per cui il cespite andrà venduto come bene indiviso, di conseguenza la valutazione commerciale della quota di 5/6 è €60.273,00, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise lo scrivente decurta del 10% tale valore, per cui il valore di vendita della quota pignorata del bene sarà di **€ 54.250,00;**

Cespite **3** e **4**. Risulta in comproprietà tra il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra

[REDACTED] Considerato che la quota pignorata è pari a 2/3 calcolati come: [REDACTED] derivante da Successione legittima, ancora da fare, a seguito delle morte del padre [REDACTED] (vedi Certificato di morte Tav.05 Allegato F) e 1 [REDACTED] derivante da Successione legittima, ancora da fare, a seguito delle morte del padre [REDACTED], non risulta possibile una divisione, per cui il cespite andrà venduto come bene indiviso, di conseguenza la valutazione commerciale della quota di 2/3 è €23.381,00, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise lo scrivente decurta del 10% tale valore, per cui il valore di vendita della quota pignorata del bene sarà di **€ 21.000,00;**

Cespite **5**. Risulta di proprietà degli esecutati [REDACTED] quindi non necessita di divisione;

12. RISPOSTA AL QUESITO j)

12.1 Eseguire almeno nr. 6 fotografie del manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).

Per quanto riguarda le fotografie si rimanda alle Tav.4.1.11, Tav.4.2.11, Tav.4.3.11, Tav.4.4.11, Tav.4.5.11, Tav.4.6.11, Tav.4.7.11, Tav.4.8.11, Tav.4.9.11, Tav.4.10.11, Tav.4.11.11.

13. CONCLUSIONI

In merito alle risposte ai quesiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie deduzioni per la stesura della relazione di perizia, nel modo seguente:

- a) accertamento della coerenza tra i dati catastali dei beni pignorati, secondo quanto riportato nei titoli di proprietà, nell'atto di pignoramento, nonché, secondo quanto risulta dai relativi atti catastali;

- b) accertamento della zona urbanistica e dell'ubicazione, dei confini, della vetustà;
- c) accertamento della conformità edilizia e urbanistica;
- d) calcolo del valore commerciale degli immobili pignorati, secondo la disposizioni dello schema di relazione;

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

Vittoria li 11/11/2017

IL C.T.U.
Ing. Alfio CAVALLARO

