

TRIBUNALE DI RAGUSA

*CONSULENZA TECNICA DISPOSTA DAL GIUDICE DOTT. CLAUDIO MAGGIONI,
NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 199/2017 PROMOSSA DAL SIG.
CONTRO IL SIG. E*

IN DATA 06/11/2017 IL GIUDICE DOTT. CLAUDIO MAGGIONI E' STATO
SOSTITUITO CON IL GIUDICE DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA.

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Rosario Ragusa, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, nominato Consulente Tecnico dal G. E. Dott. Claudio Maggioni con Decreto del 19/06/2017, e dopo aver accettato l'incarico giorno 27/06/2017 e prestato il rituale giuramento fu invitato ad eseguire le seguenti disposizioni:

- A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);
- B) Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
 - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale

mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

- C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
 - a. la regolarità edilizia e urbanistica;
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c. i costi delle eventuali sanatorie;
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione
- D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.
- E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:
 - a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
 - b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
 - c. per accertare lo stato di conservazione;
 - d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
 - e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
 - f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;
- F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
 - a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
 - b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);
- G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);
- H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:
 - a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
 - b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

- I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:
 - a. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 1. indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
 2. "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
 1. 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:
 1. 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";
 2. 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;
 3. 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:

1. verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
 2. esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
 3. potenzialità edificatorie del bene;
 4. 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:
1. 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.)
 2. verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
 3. 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;
 4. 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;
- j. motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- k. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- l. 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;
- m. 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;
 - n. 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.;
 - o. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
 - p. partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Dopo le rituali notifiche alle parti a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il sottoscritto ha quindi eseguito gli opportuni accertamenti e redatto la presente relazione di consulenza tecnica, che per comodità di consultazione è stata divisa nelle seguenti sezioni:

- CENNI SULLA CONTROVERSIA
- ACCERTAMENTI ESEGUITI
- RELAZIONE DI STIMA
- DETERMINAZIONE DEL MANDATO
- CONCLUSIONI

CENNI SULLA CONTROVERSIA

Il Sig. _____, legale rappresentante della S.n.c. assistito dal procuratore Avv. _____, ha promosso la procedura esecutiva immobiliare nei confronti del Sig. _____ e della Sig.ra _____, che interessa le seguenti proprietà: appartamento sito a Pozzallo in Via _____ (toponomastica aggiornata in via _____), riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzallo al Foglio _____, particella _____ sub _____ e autorimessa di pertinenza sita a Pozzallo in Via _____, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzallo al Foglio _____ particella _____ sub _____. Costruiti con Concessione Edilizia n. _____ del _____ e con Concessione Edilizia di completamento n. _____ del _____. Gli immobili sono stati costruiti in zona C1 del P.R.G. del Comune di Pozzallo, all'interno del P.D.L. convenzionato “ _____ ” lotto n. _____ – corpo _____.

Lo scrivente, per maggiore semplicità e per brevità di trattazione, omette nella presente ogni considerazione in merito sia all'exkursus dei giudizi in questione, sia alle rispettive tesi delle parti, trattandosi, fra l'altro d'aspetti noti sia alle parti medesime sia all'Ill.mo Sig. Giudice, pertanto si limita ad approfondire gli aspetti tecnici attinenti ai quesiti del mandato.

ACCERTAMENTI ESEGUITI

In esecuzione al mandato ricevuto lo scrivente, in accordo con il Custode Giudiziario Dott. _____ ha inviato le rispettive raccomandate nn. _____ e _____ del 04/07/2017 (v. allegato n. 1), fissando il sopralluogo per il giorno 19/07/2017. Il Custode Giudiziario (CG) provvedeva anche a contattare telefonicamente gli esecutati per la conferma della loro presenza nella data indicata. Il sottoscritto C.T.U. insieme al CG si recava alla data e all'ora stabilita nei luoghi di causa, riscontrando la presenza della Sig.ra _____, dopo aver letto il mandato del Giudice, ha iniziato le operazioni e fissato un nuovo e necessario accesso in data 06/09/2017 come da processo verbale di sopralluogo (v. allegato n° 2). Successivamente in data 06/09/2017 i lavori di sopralluogo sono proseguiti e portati al termine (v. allegato n° 3).

Ad entrambi i sopralluoghi oltre al sottoscritto C.T.U. erano presenti il CG ed il collaboratore Sig. _____, era altresì presente la Sig.ra _____ che ha aperto l'immobile per consentire l'accesso necessario per i dovuti accertamenti tecnici presso

gli immobili oggetto di esecuzione. Nel caso specifico si è potuto accedere in entrambi, all'abitazione e all'autorimessa, per poter eseguire dei rilievi metrici e fotografici, e interrogare la proprietà su alcuni dati non rilevabili, al fine di poter avere tutti gli elementi utili per rispondere al mandato del Giudice e quindi poter valutare gli immobili e poter procedere con la redazione dell'attestato di prestazione energetica (Cfr. APE).

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U., alla luce delle proprie indagini di mercato e nel rispetto di quanto rilevato e descritto in ordine alle peculiarità degli immobili de quo, è pervenuto alla determinazione del seguente valore dell'immobile (abitazione e autorimessa) pari a **150000.00 euro**, riferito all'attualità e già depurato della quota del 15% per la mancanza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito. Tale valore si determina in considerazione della superficie utile, del grado di finitura e delle dotazioni esistenti, nonché degli interventi inevitabilmente necessari per un nuovo uso abitativo, ricadenti nell'ordinaria manutenzione.

Al valore determinato si potranno apportare in futuro le correzioni atte a consentire le varie sessioni del procedimento di vendita all'asta giudiziaria.

Per la piena intelligibilità del calcolo estimativo effettuato bisogna preliminarmente, svolgere alcune considerazioni teoriche, di fondamentale importanza. Com'è noto, il giudizio estimativo di un bene non costituisce un'espressione costante nel tempo, né lo è, in senso assoluto, in un determinato istante.

Il risultato di una stima, infatti, non solo può diversificarsi nel tempo se mutano le condizioni che lo hanno determinato ma può anche variare nello stesso momento a seconda della "ragion pratica" da cui è scaturito, e, cioè, in relazione all'aspetto economico che il bene stesso viene ad acquisire per la corretta evasione del quesito estimativo.

I tipi di valore, cioè gli aspetti economici che il bene può assumere, com'è noto, sono sei, e precisamente:

- il più probabile valore di mercato;
- il più probabile valore di costo;
- il più probabile valore di trasformazione;
- il più probabile valore di surrogazione;
- il più probabile valore di capitalizzazione;

- il più probabile valore complementare.

Ciascuno dei suddetti “valori” consente di risolvere nella maniera più opportuna qualunque quesito estimativo, ed ognuno di essi è strettamente connesso alle finalità per cui la stima stessa viene effettuata.

In altri termini, se un bene, nel medesimo istante può avere più valori di stima a secondo del diverso aspetto economico, di fatto, però, in relazione ad un preciso quesito estimativo, il valore del bene non può che essere uno, cioè quello logicamente più coerente col quesito posto.

Nella fattispecie, dal momento che il giudizio estimativo richiesto dal G.E. scaturisce da una domanda tendente alla determinazione dell’odierno valore commerciale del bene in esame, non v’è dubbio che, l’aspetto economico più coerente sia rappresentato dal più probabile valore di mercato.

Ciò posto, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con il metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato.

Per confronto è stata anche utilizzata la stima analitica per capitalizzazione del reddito.

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili nel rispetto dei seguenti tre punti:

- “beni simili”, aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manutentive, di zona, di destinazione, di livello, di prospetto, di orientamento, etc.);
- conoscenza, per i predetti beni simili, del valore unitario del mercato al periodo considerato (dicembre 2017);
- esistenza di un elemento di confronto tra i suddetti beni simili e quello in esame, nella fattispecie un parametro tecnico, vale a dire il metro quadrato.

Prima di ogni considerazione occorre definire bene il parametro essenziale di misura, ovvero la superficie commerciale. In questa valutazione viene fatto riferimento alla superficie utile dell’unità abitativa a cui vengono sommati la superficie occupata dai tramezzi e dai muri perimetrali (computati al 50% nel caso in cui siano di confine con altra proprietà) per ottenere in tal modo la superficie coperta lorda totale; tale superficie subisce degli incrementi o decrementi in base alla fascia in cui essa si colloca (evidenziata nel testo della presente relazione con la sottolineatura);

Per la stima dell’immobile si applicano i seguenti coefficienti:

C1 = per superficie coperta lorda inferiore a 50 mq = 1.20

C2 = per superficie coperta lorda inferiore a 65 mq = 1.10

C3 = per superficie coperta lorda tra 66 e 150 mq = 1.00

C4 = per superficie coperta lorda superiore a 150 mq = 0.90

Alla superficie coperta lorda viene sommata la superficie delle pertinenze esterne e accessori indiretti (cantina, soffitta, box, posto auto) opportunamente corrette con i seguenti coefficienti:

Cb = superficie corretta balcone esterno=superficie reale balcone x 0.33;

Ct1=superficie corretta terrazza piccola=superficie reale terrazza x 0.33 (per superfici reali della terrazza fino a 25 mq);

Ct2 = superficie corretta terrazza grande=superficie reale terrazza x 0.1 (per superfici reali della terrazza eccedenti i 25 mq);

Cg1 = superficie reale giardino fino all'uguaglianza con la superficie lorda coperta = superficie coperta lorda coperta x 0.1;

Cg2 = superficie reale giardino eccedente la superficie lorda coperta = (superficie reale giardino - superficie coperta lorda coperta) x 0.1;

Cc = superficie corretta cantina o soffitte non comunicanti con l'unità immobiliare = superficie reale cantina o soffitta x 0.25;

Cp1 = superficie corretta garage singolo in zona con difficoltà di parcheggio esterno = superficie reale garage x 1.00;

Cp1 = superficie corretta garage singolo in zona con facilità di parcheggio esterno = superficie reale garage x 0.80.

Ai coefficienti sopra elencati si aggiungono altri parametri inerenti le caratteristiche proprie dell'unità abitativa da stimare e quelli che caratterizzano lo stabile che la contiene.

L'attribuzione dei coefficienti è ovviamente differente se nello stabile esiste o meno l'ascensore, i coefficienti adottati sono i seguenti:

Parametri relativi all'unità abitativa - Piano

<u>Piano</u>	<u>con ascensore</u>	<u>senza ascensore</u>
seminterrato	0.70	0.70
terra	0.90	0.90
<u>rialzato</u>	<u>0.92</u>	<u>0.92</u>
primo	0.95	0.95
secondo	0.98	0.90
terzo	1.00	0.85
quarto e successivi	1.03	0.80
attico	1.20	0.95

Vengono anche introdotti i coefficienti “CM” corrispondenti alle condizioni di manutenzione dell'immobile con i seguenti significati:

“Discrete”: non esiste la necessità improcrastinabile di interventi di miglioria quand'anche se ne ritenesse l'opportunità ma esclusivamente per scelte personali; viene associato un coefficiente pari a 1.00.

“Scadenti”: quando occorre intervenire parzialmente per risolvere alcuni stati manifestamente inaccettabili; viene associato un coefficiente pari a 0.95.

“Pessime”: quando l'unità abitativa impegnerà il potenziale acquirente con opere radicali che riguarderanno la globalità dell'immobile (impianti, murature, rivestimenti, pitturazioni ecc.); viene associato un coefficiente pari a 0.90.

“Ottime”: quando l'immobile si trova in perfetto stato di manutenzione e con finiture di buon livello qualitativo; viene associato un coefficiente pari a 1.10.

Si graduerà il decremento dei valori dei coefficienti “CA” denominati di affaccio, a partire dall'unità che presenti tre o quattro lati di affaccio, e che ragionevolmente può essere assimilata in un unico valore per l'unità abitativa che può godere di un solo lato:

<u>affaccio</u>	<u>coefficiente “CA”</u>
Su un solo lato	0.95
Su due lati	0.98
<u>Su tre o più lati</u>	<u>1.00</u>

La terminologia tecnica definisce coefficiente di orientamento quello attribuito alla posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali. Nel mercato immobiliare si ritiene più appropriato suddividere i coefficienti a seconda che la prevalenza di esposizione dell'unità abitativa sia discretamente assoluta, scarsamente assoluta (Nord/Est – Nord/Ovest) o pressoché nulla (Nord). Pertanto i coefficienti “CE”:

<u>Esposizione</u>	<u>Coefficiente “CE”</u>
Non assoluta	0.93
Scarsamente assoluta	0.95
<u>Discretamente assoluta</u>	<u>1.00</u>

La vista costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza di ciò che possiamo osservare dall'interno dell'unità abitativa da stimare; si introdurranno pertanto dei coefficienti denominati “CV”:

<u>Vista</u>	<u>Coefficiente “CV”</u>
Prevalentemente ostacolata	0.95
Prevalentemente libera	1.00

Su verde o panoramica 1.10

Altezze consistenti di una unità abitativa oltre a consentire maggiore fruibilità del volume aereo restituiscono un'immagine degli spazi che contribuisce ad elevarne il livello di qualità residenziale. Pertanto vengono introdotti i seguenti coefficienti "CH"

<u>Altezza soffitti</u>	<u>Coefficiente "CH"</u>
Inferiore a 290 cm	0.95
Tra 290 cm e 320 cm	1.00
Superiore a 320 cm	1.10

Parametri relativi allo stabile - Tipologia

Definiremo intensivi quei tipi edilizi comunemente identificati come palazzine e che generalmente si attestano su cinque o sei piani di costruzione. In essi si riscontrano le caratteristiche di media residenzialità. Si darà maggior peso valutativo a quei fabbricati che definiamo di pregio, in quanto si discostano dalla ricorrente uniformità edilizia, sia per una manifesta eleganza architettonica, sia per la ricercatezza dei dettagli costruttivi che ne abbelliscono i prospetti; si riassumono pertanto i seguenti coefficienti "CSt"

<u>Tipologia</u>	<u>Coefficiente "CSt"</u>
Intensivo	0.95
Non intensivo	1.00
<u>Di pregio</u>	<u>1.10</u>

Come per l'unità immobiliare anche per lo stabile la valutazione dello stato conservativo e del livello di manutenzione delle parti comuni offre un ulteriore parametro di giudizio; si definiscono i seguenti coefficienti "CSs":

<u>Stato conservativo</u>	<u>Coefficiente "CSs"</u>
Scadente manutenzione	0.95
Media manutenzione	1.00
<u>Buona manutenzione</u>	<u>1.05</u>

Alcuni complessi immobiliari oltre agli ambienti comuni quali scale, vani tecnici ecc, possono usufruire di ampi spazi esterni adibiti al gioco dei bambini o ulteriori locali per riunioni; in tal caso si hanno delle dotazioni superiori alla media riscontrabile e come tale contribuiscono a rendere più appetibile l'insieme edilizio; si definiscono pertanto i seguenti coefficienti "CSc":

<u>Spazi condominiali</u>	<u>Coefficiente "CSc"</u>
<u>Senza rilevanti spazi comuni</u>	<u>1.00</u>
Con rilevanti spazi comuni	1.02

Per completare il calcolo, qui di seguito vengono riassunti in forma tabellare alcuni dati dei vani dell'immobile:

APPARTAMENTO – Consistenza e superfici ambienti

N.	Descrizione locali	Superficie utile netta	Coefficienti pertinenze	esposizione
1	soggiorno	30,80 mq	1	N-E, N-O, S-O
2	ripostiglio	1,82 mq	1	- -
3	cameretta letto	14,89 mq	1	S-E
4	cucina*	12,93 mq	1	N-E e N-O
5	lavanderia	4,80 mq	1	N-O
6	camera letto	17,27 mq	1	S-O
7	bagno	8,17 mq	1	N-O
8	disimpegno	4,06 mq	1	- -
9	balcone	35,00 mq	0,33	S-E
10	terrazzo*	83,48 mq	0,33	N-O e S-O
11	verde privato	134,00 mq	0,1	N-O
12	autorimessa	61,00 mq	0,1	S-E

(v. all. n. 10 – sono rappresentate le planimetrie catastali in scala 1:200 con l'indicazione degli ambienti e la rispettiva numerazione progressiva corrispondente a quella indicata in tabella).

*In tabella sono indicati con l'asterisco il vano cucina oggetto di procedimento per abusivismo edilizio in attesa di sentenza, di conseguenza il terrazzo ha subito una riduzione di superficie.

Si ricavano:

Superficie coperta utile netta complessiva di 94,74 mq

Superficie muri e tramezzi: 18,70 mq

Superficie coperta lorda: 113,44 mq

Superficie coperta lorda x C3 = 113,44 x 1,00 = 113,44 mq

Superficie pertinenze esterne con correzioni = Cg1 + Ct2 + Ct1 + Cb = (Sup. verde privato) x 0,10 + (Sup. terrazzo - 25) x 0,10 + (25 x 0,33) + (Sup. balcone x 0,33) = (134 mq x 0,10) + (58,48 mq x 0,10) + (25 mq x 0,33) + (35,00 mq x 0,33) = 13,40 + 5,84 + 8,25 + 11,55 = 39,04 mq

Autorimessa: Cp1=0,80 (zona con facilità di parcheggio) pertanto la superficie corretta è pari a 61,00 x 0,80 = 48,80 mq

Scelti i seguenti coefficienti, indicati in precedenza:

Cp (coefficiente di piano) = 0.92

CM (coefficiente di manutenzione) = 1.10

CA (coefficiente di affaccio) = 1.00

CE (coefficiente di esposizione) = 1.00

CV (coefficiente di vista) = 1.10

CH (coefficiente di altezza dei servizi) = 0.95

CSt (coefficiente di tipologia) = 1.10

CSs (coefficiente di stato conservativo) = 1.05

CSc (coefficiente di spazi condominiali) = 1.00

Sulla base dei coefficienti espressi nella superiore tabella è possibile ottenere un coefficiente correttivo complessivo (CCC) dato dal prodotto dei singoli coefficienti.

$$CCC = C_p \times C_M \times C_A \times C_E \times C_V \times C_H \times C_{St} \times C_{Ss} \times C_{Sc} = 0.92 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 0.95 \times 1.10 \times 1.05 \times 1.00 = 1,2214587$$

Pertanto la superficie coperta lorda corretta = superficie coperta lorda di calcolo x CCC = $113,44 \times 1,2214587 = 138,56$ mq

Superficie pertinenze esterne corrette: 39,04 mq

Superficie commerciale abitazione = Superficie lorda coperta corretta + Superficie pertinenze esterne corrette = $138,56 + 39,04 = 177,60$ mq

Superficie commerciale autorimessa pertinenziale = 48,80 mq

Le metodologie estimative che si intendono applicare per calcolare il più possibile valore dell'immobile sono:

- stima analitica per capitalizzazione del reddito;
- stima sintetica-comparativa.

Si procederà successivamente al calcolo della media dei valori ottenuti con i due metodi ottenendo così il valore stimato finale.

STIMA ANALITICA

Allo scopo sono necessari il reddito da capitalizzare e il saggio da adottare per la capitalizzazione.

Il reddito da capitalizzare deve avere le seguenti caratteristiche; deve essere medio, riferito all'anno, continuativo e riferito all'immobile locato in condizioni ordinarie.

La ricerca del saggio di capitalizzazione riferito agli immobili da stimare deve essere opportunamente adeguato ai particolari comodi o vantaggi indiretti o esternalità.

Il reddito da capitalizzare si ottiene sottraendo al reddito lordo totale medio annuo normalmente detraibile, tutte le spese dirette e indirette, medie annue normalmente a carico del proprietario.

Il tutto si riassume con la seguente espressione generale:

$$Bf = Rpl - (Q + Tr + Amm.ne + Ines + I)$$

dove:

Bf: beneficio fondiario medio annuo;

Rpl: reddito patrimoniale lordo, $Rpl = Ca + Ic = \text{Canone di affitto posticipato} + \text{Interessi sulla cauzione}$;

Q: quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione;

Tr: tributi vari, IMU, TASI, IRPEF, ecc;

Amm.ne: spese relative all'amministrazione degli immobili;

Ines: inesigibilità;

I: interessi passivi sulle spese precedenti per sei mesi al 4%

L'abitazione insieme all'autorimessa di pertinenza potrebbero avere un canone annuo congruo di € 5400,00, che suddiviso in due semestralità anticipate di € 2700,00 cadauna, e con cauzione normale, per questo tipo di immobili pari a sei mensilità e cioè pari a € 2700,00 si ha, assumendo un saggio del 4%:

$$Ca = € 2700,00 \times (1 + 0,04 \times 12/12) + (€ 2700,00 \times (1 + 0,04 \times 6/12)) = € 2808,00 + € 2754,00 = € 5562,00$$

$$Ic = € 2700,00 \times 0,04 = € 108,00$$

$$Rpl = € 5562,00 + € 108,00 = € 5670,00$$

Spese medie annue a carico del proprietario:

- quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione, 5% sul canone annuo
 $€ 5670,00 \times 0,05 = € 283,50$
- IMU, TASI, IRPEF e tributi vari, si stimano intorno al 12%
 $€ 5670,00 \times 0,12 = € 680,40$
- Amministrazione pari al 2%
 $€ 5670,00 \times 0,02 = € 113,40$
- Inesigibilità pari al 1%
 $€ 5670,00 \times 0,01 = € 56,70$
- Interessi: $((€ 283,50 + € 680,40 + € 113,40 + € 56,70)/2) \times 0,04 = € 22,68$

Totale spese medie annue posticipate a carico del proprietario € 1156,68

$$\text{Reddito annuo normale: } Bf = Rpl - \text{spese} = € 5670,00 - € 1156,68 = € 4513,32$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Dal rapporto tra la sommatoria dei redditi e la sommatoria dei valori di altri immobili simili si è ottenuto un saggio medio di investimento del 3,0 %

Determinazione del valore normale dell'immobile in oggetto:

$$V_n = R/I = €4513,32 / 0,03 = \underline{€ 150444,00}$$

STIMA SINTETICA

Si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile prendendo a confronto fabbricati simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato assumendo come parametro tecnico il valore espresso in euro al metro quadrato di superficie commerciale.

Prima di procedere con la stima del bene si precisa che per l'applicazione dei metodi estimativi sopra descritti sono stati acquisiti dei valori medi di canone annuo degli immobili della zona nel caso di affitto e da prezzo medio al mq di superficie commerciale nel caso di compravendita recente. Le fonti di acquisizione dei suddetti valori sono state alcune agenzie immobiliari della zona ed alcuni imprenditori che operano commercialmente nel mercato immobiliare della zona. Inoltre sono stati verificati i dati pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, e i dati pubblicati nei siti internet (come per es. Immobiliare.it), riferite al Comune di Pozzallo.

Dalle indagini svolte tenendo conto delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da stimare è emerso che si può attribuire un valore unitario di **1000,00 €/mq**, un valore economico ritenuto equo e attuale per immobili simili, invece il valore medio dell'autorimessa di pertinenza è di circa **800,00 €/mq**.

Pertanto si avrà un valore complessivo:

$$\text{Valore complessivo} = \text{Superficie commerciale appartamento} \times 1000,00 \text{ €/mq} + \text{Superficie commerciale autorimessa} \times 800,00 \text{ €/mq} = 177,60 \text{ mq} \times 1000,00 \text{ €/mq} + 48,80 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = € 216640,00$$

Facendo la media dei valori ottenuti con i due procedimenti di stima si avrà:

$$\text{Valore stimato finale} = (\text{Valore di stima sintetica} + \text{Valore stima analitica}) / 2 = (€ 216640,00 + € 150444,00) / 2 = € 183542,00$$

L'immobile presenta delle barriere architettoniche, in quanto risulta al piano terra rialzato di circa un metro, tale dislivello è superabile con l'installazione di una rampa fatta su misura in acciaio removibile da installare sui gradini di accesso al ballatoio comune, per consentire l'ingresso alle proprietà. All'interno dell'abitazione occorre cambiare il senso di apertura di alcune porte. Deve essere predisposto un progetto delle opere, il costo complessivo per l'abbattimento delle barriere architettoniche comprensivo delle spese tecniche ammonta a circa 3500,00 euro (queste ultime non verranno detratte dal valore di mercato stimato).

Si precisa che il valore stimato finale sopra determinato risulta adeguato allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e non è suscettibile di ulteriori abbattimenti se non per le spese di sanatoria della veranda e del vano cucina stimate a circa € 7000,00, pertanto:

Valore stimato compreso di adeguamenti = € 183542,00 – € 7000,00 = € 176542,00.

Tale valore va ulteriormente depurato del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, pertanto: € 176542,00 x 0,85 = 150060,70 €, in cifra tonda 150000,00 €.

DETERMINAZIONE DEL MANDATO

Con riferimento al mandato ricevuto, si risponderà, nell'ordine, ai quesiti di cui all'elenco in premessa.

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

Risp. A)

In data 04/07/2017, il sottoscritto CTU nominato il 19/06/2017 e con accettazione dell'incarico e giuramento in data 27/06/2017, ha inviato le rispettive raccomandate nn. _____ e _____ ai soggetti esecutati (v. allegato n. 1), fissando il sopralluogo di inizio delle operazioni di peritali per il giorno 19/07/2017, entro il termine fissato dei 30 giorni.

B) Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

B/a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;

Risp. B/a)

L'atto di pignoramento riporta il codice fiscale del Sig. _____ diverso da quello indicato nelle visure catastali, si tratta di omonimia, l'immobile appartamento oggetto di espropriazione immobiliare coincide con quello indicato nella nota di iscrizione a ruolo, mentre l'autorimessa, anch'esso oggetto di espropriazione immobiliare, riporta il numero di particella pari a _____ invece di _____, ma si tratta di un refuso di scrittura, dato che non esiste un immobile con il numero di particella _____ nel foglio _____ nel N.C.E.U. del Comune di Pozzallo.

B/b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

Risp. B/b)

In occasione del primo sopralluogo del 19/07/2017 è stato accertato che l'immobile risulta ubicato in via _____, non conforme a quanto indicato nei dati catastali (via _____ n. _____), a causa di un aggiornamento toponomastico (2013) eseguito dal Comune di Pozzallo, tuttavia i riferimenti di foglio _____ e particella catastale n. _____ sub _____ e _____ corrispondono ai beni oggetto di esecuzione immobiliare.

B/c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

Risp. B/c)

I riferimenti di foglio e particella catastale corrispondono al bene oggetto di esecuzione immobiliare, tuttavia sarà necessario presentare un atto di aggiornamento catastale per la corretta indicazione dell'attuale nome della via di ubicazione dell'immobile. Come indicato in precedenza l'autorimessa riporta il numero di particella pari a _____ invece di _____, ma trattasi di un refuso di trascrizione nella nota.

B/d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Risp. B/d)

Non sono presenti note di trascrizioni, titoli di trasferimento o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

B/e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

Risp. B/e)

I beni, oggetto di pignoramento, sono in comproprietà tra i coniugi in regime di comunione dei beni per ½ a ciascuno. Dalla nota di iscrizione a ruolo dell'esecuzione immobiliare risultano pignorati gli immobili nella loro interezza (quota 1.0).

B/f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori precedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

Risp. B/f)

E' presente la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente.

A tutto il giorno 13/12/2017, le quote di proprietà dell'unità immobiliare abitazione (fg. , part. sub) e dell'autorimessa (fg. , part. sub), oggetto della presente procedura, risultano intestate a:

- , nato a il
C.F.:
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con
- , nata a il
C.F.:
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

In base ai seguenti titoli di provenienza:

- TRASCRIZIONE del 24/11/2006 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale SCIACCA ETTORE Repertorio del 15/11/2006
ATTO TRA VIVI - RICONOSCIMENTO DI PROPRIETA'

- ISCRIZIONE del 02/10/2007 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale ETTORE SCIACCA Repertorio / del 28/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. del (EROGAZIONE PARZIALE)
- 2 - Annotazione n. del (EROGAZIONE A SALDO)

- ISCRIZIONE del 16/09/2008 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Repertorio del 08/05/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77
DEL DPR 602/1973

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. del 25/05/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 02/05/2017 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del 14/04/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Come si evince dall'elenco sintetico delle formalità indicate nelle ispezioni ipotecarie vi è continuità della trascrizione nel ventennio antecedente al pignoramento in argomento (v. allegato n. 6).

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

la regolarità edilizia e urbanistica;

Risp. C)

Da un controllo della documentazione eseguito in data 24/07/2017 con formale richiesta di accesso agli atti presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Pozzallo, dal fascicolo prot. si evince che gli immobili, oggetto di pignoramento, sono stati regolarmente costruiti con Concessione Edilizia n. del e con Concessione Edilizia di completamento n. del . E' stata inoltre richiesta regolare autorizzazione n. del per la costruzione di un pergolato in legno di circa a 20,00 mq. E' inoltre pendente un procedimento, in attesa di sentenza, per abuso edilizio con prot. n. avente per oggetto la realizzazione di una tettoia in legno e copertura con tegole, poggiante su pilastri in cemento prefabbricato e chiusura

parziale della stessa con la creazione di un vano. Quest'ultimo abuso edilizio è indicato nella scheda informativa degli abusi con “titolo non conseguibile in quanto trattasi di intervento di ampliamento, come meglio definito dall'art. 15 del Regolamento edilizio comunale e costituisce volume”.

C/a) la dichiarazione di agibilità dello stabile;

Risp. C/a)

A completamento del procedimento di abuso edilizio n. _____, si dovrà richiedere un nuovo certificato di agibilità dello stabile, in quanto è stata modificata la parte perimetrale dell'edificio, inoltre sono stati modificati gli impianti tecnologici.

C/b) i costi delle eventuali sanatorie;

Risp. C/b)

Sono state calcolate le spese di sanatoria per la veranda in base ai mq della stessa, il vano cucina invece al momento risulta insanabile e in attesa di sentenza, pertanto sono state aggiunte le eventuali spese di oblazioni e oneri per la demolizione del vano e il ripristino dei luoghi, l'ammontare di queste spese è di circa € 7000,00 (da detrarre al valore di stima).

C/c) eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

Risp. C/c)

Oltre alla definizione del procedimento per il vano abusivo, descritto nel punto precedente, non sono presenti obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche, rimane il vincolo di pertinenza dell'autorimessa nei confronti dell'abitazione, così come previsto nella concessione edilizia (rif. Tav. E3 convenzione del 26/02/1998).

C/d) eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Risp. C/d)

Non sono presenti cessioni di cubature e vincoli tesi ad espropriazione. Per quanto sopra indicato occorre attendere le indicazioni della sentenza per abuso edilizio del procedimento n. _____.

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

Risp. D)

Zona non vincolata.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

E/a) per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

Risp. E/a)

Gli immobili (abitazione ed autorimessa) sono ubicate rispettivamente al piano terra rialzato ed al piano seminterrato di uno stabile bifamiliare a villetta nel territorio del Comune di Pozzallo, in zona periferica C.da _____, in zona C1 Residenziale di espansione, all'interno di un piano di lottizzazione denominato "_____ " lotto _____, corpo _____, lo stabile è in prossimità della linea delle FF.SS. ad una distanza di circa 30 metri.

La superficie coperta del piano terra da progetto ammonta a 96,86 mq, con superficie a netto dei muri pari a 76,05 mq. Il volume di progetto è pari 285,74 mc, la superficie dell'autorimessa di pertinenza è pari a 61,00 mq.

E/b) per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

Risp. E/b)

Sono stati misurati gli ambienti con misuratore elettronico a laser marca Leica modello Disto classic, con arrotondamento al cm, inoltre sono stati eseguiti degli scatti fotografici ad alta risoluzione su supporto digitale (v.di allegato n. 8), avendo cura di non riprendere dati sensibili a garanzia della privacy e nel caso censurando in post produzione delle stampe tutti gli elementi riconducibili alla proprietà.

E/c) per accertare lo stato di conservazione;

Risp. E/c)

Lo stato di conservazione dell'immobile, alla data del sopralluogo, è buono e non sono presenti evidenti stati di deterioramento delle parti strutturali e non strutturali (v.di allegato n. 8). Non sono presenti evidenti tracce di umidità per infiltrazione o per risalita capillare. Lo stile architettonico è di pregio, tipico di una villetta, con verde privato curato.

E/d) per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

Risp. E/d)

E' presente una tettoia in legno e copertura con tegole, poggiante su pilastri in cemento prefabbricato e chiusura parziale della stessa con la creazione di un vano, quest'ultimi non rappresentati nel progetto e nella scheda catastale in quanto sono oggetto di procedimento n. 16/2010 (v.di allegato n. 9) di abuso edilizio definito il 10/11/2015 e in attesa della sentenza. La restante divisione interna è corrispondente alla planimetria inserita nella scheda catastale, la distribuzione degli spazi interni e la posizione delle aperture esterne è in parte diversa rispetto a quella rappresentata nel progetto depositato e allegato alla concessione edilizia.

E/e) per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

Risp. E/e)

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal nucleo familiare composto da _____, la consorte _____ e dai due figli _____ e _____, così come risulta nell'anagrafe della popolazione residente dal 10/04/2009 nell'abitazione in via _____ n. _____ sc. _____, così come risulta nei certificati di Stato di famiglia, certificati di residenza di ogni componente del nucleo familiare (allegati alla presente al n. 7).

E/f) per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

Risp. E/f)

In data 19/07/2017 nel corso del primo sopralluogo, con l'assistenza del custode giudiziario sono state fornite alla Sig.ra _____ tutte le necessarie informazioni sul processo esecutivo, inoltre è stato letto per intero il mandato del Giudice. Nel corso del secondo sopralluogo del 06/09/2017 il sottoscritto CTU ha fornito altre delucidazioni riguardo l'espletamento della perizia, ha inoltre risposto alle perplessità della Sig.ra _____, in merito all'allegazione delle fotografie in perizia, il

sottoscritto ha garantito alla Signora che ogni foto sarà in parte censurata da eventuali dati sensibili a garanzia della loro privacy.

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

F/a) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

Risp. F/a)

Non è presente un condominio di diritto. Le due proprietà, con legami di parentela, gestiscono in autonomia le parti comuni.

F/b) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);

Risp. F/b)

Non sono presenti rilevanti spese comuni da considerare nella stima.

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

Risp. G)

Non sono presenti eventuali registrazioni del titolo di terzi, in quanto l'abitazione e l'autorimessa alla data dell'accertamento erano utilizzati dal nucleo familiare del debitore.

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

Risp. H/a)

Non sono presenti cause relative a domande trascritte.

H/b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

Risp. H/b)

Non sono presenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione

identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

Risp. I)

Nel paragrafo “relazione di stima” viene riportata integralmente la procedura di stima. Il lotto considerato è unico abitazione e autorimessa con oggettivo rapporto di pertinenza.

I/a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

Risp. I/a)

L'immobile oggetto del mandato risulta ubicato in via n. in zona periferica del Comune di Pozzallo, in un'area prevalentemente edificata a villette, non distante dai servizi primari quali negozi di generi alimentari, scuola, farmacia, chiesa e uffici. Lo stabile dista circa 30 metri dalla linea ferrata delle FF.SS. L'unità immobiliare consiste in un appartamento all'interno di un fabbricato di due elevazioni, composto da due unità abitative e con le rispettive autorimesse di pertinenze e un locale deposito C/2 (sub). Ogni unità immobiliare ha accesso da uno spazio comune (ballatoio sub BCNC) posto al piano terra rialzato, con un unico cancelletto d'ingresso da stradina privata prevista nel PDL (sub BCNC) con accesso da Via (V.di foto n. 2 allegato 8). Le autorimesse (sub e) hanno accesso da una rampa comune (BCNC sub) con un unico ingresso carrabile dalla via (V.di foto n. 3 allegato 8).

La struttura è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento con tamponamenti verticali in laterizio, la copertura è a tetto a due falde. Lo stile è di pregio e lo stato di manutenzione delle parti esterne è ottimo, le facciate sono intonacate e tinteggiate con colore scuro in buono stato di conservazione (v. all. n. 8, foto nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6), i serramenti sono prevalentemente in alluminio, la porta d'ingresso è di legno di buona fattura, le porte finestre e le finestre hanno serrande in alluminio (color legno) tipo veneziane. Non è presente ascensore o rampa per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Sono state indicate, nella presente perizia, le eventuali opere occorrenti per l'abbattimento delle barriere architettoniche di accesso all'immobile posto al piano terra rialzato, oggetto di esecuzione.

I/a/1) indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);

Risp. I/a/1)

Entrambe le unità immobiliari: abitazione (Fig. , part. sub) e autorimessa (Fig. , part. sub) hanno come unici intestatari i Sigg. e

, aventi i seguenti titoli:

- Proprietà di per ½ in regime di comunione dei beni con ;
- Proprietà di per ½ in regime di comunione dei beni con ;

Non sono presenti diritti di usufrutto.

I/a/2) “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.

Risp. I/a/2)

L'appartamento, oggetto di stima, ubicato a Pozzallo in via n. sc. , ha una superficie coperta calpestabile è di 95 mq circa, ha un'altezza media di circa 2,70 m. L'abitazione (v. all. n. 5) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzallo al Foglio , particella sub , piano terra rialzato con categoria A/2 classe 2 (5.5 vani); L'autorimessa pertinenza dell'abitazione, oggetto di stima, ha una superficie coperta è di 61 mq circa, ha un'altezza media di circa 2,70 m. L'autorimessa (v. all. n. 5) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pozzallo al Foglio , piano seminterrato particella (sub), con categoria C/6 classe 2 nell'allegato n° 4 si riporta lo stralcio del foglio di mappa catastale con l'individuazione della particella menzionata.

Coerenze in linea di contorno da Nord ed in senso orario dell'autorimessa: (sub) locale deposito di pertinenza dell'abitazione del piano primo, (sub) rampa di accesso alle autorimesse poste al piano seminterrato, (part.) lotto proprietà di terzi. Come si può evincere dall'elaborato planimetrico in atti catastali (v.di allegato 5).

Ricapitolando l'abitazione (sub) e la rispettiva autorimessa (sub), oggetto dell'esecuzione, hanno anche come beni comuni non censibili (cfr. BCNC): la stradella privata (sub), la rampa di accesso (sub), ballatoio (sub) di accesso all'immobile del piano terra (sub) ed alla scala di accesso all'immobile posto al piano primo (sub).

I/b) sommaria descrizione del bene

I/b/1) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e

dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

Risp. I/b/1)

L'abitazione posta al piano terra rialzato (con superficie netta calpestabile di 97 mq) e l'autorimessa di pertinenza (con superficie netta calpestabile di 61 mq) posta la piano seminterrato, si inseriscono in un edificio bifamiliare realizzato nel 2007, esso ha uno stile architettonico di pregio tipico delle villette della zona, con verde privato di circa 134 mq e circa 135 mq di cortile e ampio balcone di pertinenza all'abitazione. Sono presenti inoltre spazi comuni come ballatoio di ingresso, stradina privata e rampa di accesso alle autorimesse. L'edificio presenta delle barriere architettoniche in quanto privo di ascensore e rampe, in parte le barriere sono eliminabili per l'abitazione posta al piano terra rialzato (stima spese di € 3500,00). L'abitazione si affaccia dai quattro lati del perimetro, di cui uno su verde privato. L'abitazione è posizionata in modo da essere assoluta e presenta una vista poco ostacolata, è presente un camino a legna, gli impianti tradizionali sono a norma, sono presenti impianti particolari (addolcitore, stereofonico, aspirapolvere centralizzata). Nello spazio di verde privato è presente un gazebo in legno che funge da pergolato. L'autorimessa di pertinenza è di facile accesso dalla rampa con accettabile pendenza, con pavimentazione idonea alla carrabilità. In corrispondenza dell'accesso all'autorimessa è presente una pensilina in cemento armato rivestita di tegole che ripara la saracinesca di ingresso. La classe energetica G con prestazione energetica globale di 311,39 kwh/mq anno (valore da indicare sull'annuncio di vendita), che con gli interventi raccomandati potrebbe raggiungere la classe F con prestazione energetica globale di 274,80 kwh/mq anno con un tempo di ritorno degli investimenti di circa 6 anni.

Gli impianti presenti nell'appartamento sono:

- impianto elettrico realizzato nel 2007, con i necessari dispositivi di sicurezza (salvavita presente, è presente il certificato ai sensi della L. 46/90 "Conformità e sicurezza degli impianti elettrici" (v.di allegato 9);
- camino a legna in buono stato di conservazione (v.di Foto n. 8 dell'allegato 8)
- impianto citofonico centralizzato per le due abitazioni;
- porte interne in legno (v.di Foto n. 12 allegato 8) e di valore estetico di pregio in buono stato di conservazione;

- porta esterna in legno di buona fattura (v.di Foto nn. 4 e 8 allegato 8) in ottimo stato di conservazione;
- pergolato con struttura in legno bullonata a terra (v.di Foto n. 7 allegato 8), di superficie 20 mq nel giardino privato con estensione di circa 135 mq.
- impianto idrico, dotato di impianto addolcitore per acqua sanitaria, risulta in buono stato di manutenzione con serbatoio di accumulo di litri 3000, posizionato nell'autorimessa di pertinenza;
- idrosanitari e rubinetteria di pregio nel bagno (v. all. n. 8, foto n. 13);
- allacciamento alla rete cittadina di distribuzione del metano, con l'impianto interno di distribuzione del metano;
- caldaia marca BIASI S.P.A, installata nel 2008 (v. all. n. 8, foto n. 16);
- impianto antenna TV centralizzato, con prese di distribuzione in ogni stanza;
- impianto fognario;
- è presente alcun impianto di riscaldamento centralizzato, ma al momento non sono installati i radiatori nelle camere;
- impianto luce di emergenza e aspiratore vortice in cucina;
- n. 2 pompe di calore invertibili marca Daikin modello inverter split "aria-aria" 9000 Btu, installate in due ambienti diversi, camere da letto (v. all. n. 8, foto n. 15);
- impianto stereofonico;
- impianto aspirapolvere centralizzato (in comune alle due abitazioni presenti nello stabile);
- predisposizione dell'impianto di allarme;
- impianto telefonico.

L'abitazione, oggetto di pignoramento, come descritto in precedenza, presenta delle barriere architettoniche, in quanto è ubicato al piano terra rialzato a circa un metro dal piano stradale, tale dislivello è superabile eventualmente con l'installazione di una rampa fatta su misura in acciaio removibile da installare appoggiandola sui gradini esistenti di accesso al ballatoio comune (sub), per consentire l'ingresso nella proprietà oggetto di perizia. All'interno dell'abitazione occorre necessariamente cambiare la larghezza e il senso di apertura di alcune porte. Servirà predisporre un progetto delle opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche, con un costo complessivo che ammonta a circa 3500 euro, comprensivo delle spese tecniche occorrenti.

I/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:

I/c/1) 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”;

Risp. I/c/1)

L'immobile risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari, come da certificato dell'anagrafe (v. allegato n. 7), pertanto considerato libero al decreto di trasferimento.

I/c/2) 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;

Risp. I/c/2)

Quesito non applicato in quanto occupato dal solo nucleo familiare del debitore, inoltre non è presente provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

I/c/3) allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Risp. I/c/3)

Si allegano (v. allegato n. 7), le certificazioni rilasciate dall'ufficio anagrafe del Comune di Pozzallo, in particolare l'estratto di matrimonio, lo stato di famiglia e i certificati storici di residenza.

I/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);

Risp. I/d)

Oltre al procedimento n. 16/2010 (v.di allegato n. 9) di abuso edilizio definito il 10/11/2015 e in attesa della sentenza, non esistono altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

I/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.

Risp. I/e)

Non esistono altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, eccetto quelle indicate in precedenza.

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

Risp. I/f)

A conclusione della sentenza del procedimento n. (v.di allegato n. 9) di abuso edilizio dovrà essere richiesta nuova agibilità dell'immobile.

I/f/1) verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;

Risp. I/f/1)

Al momento lo stato attuale è difforme agli elaborati progettuali approvati e depositati all'archivio comunale, per i motivi descritti in perizia (vano abusivo, veranda, modifica prospetti).

I/f/2) esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;

Risp. I/f/2)

Non è presente il certificato di abitabilità.

I/f/3) potenzialità edificatorie del bene;

Risp. I/f/3)

Le cubature assentibili alla lottizzazione sono state interamente utilizzate, l'immobile non è più suscettibile ad ampliamenti.

I/f/4) 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);

Risp. I/f/4)

Sono state calcolate le spese di sanatoria per la veranda in base ai mq della stessa, il vano cucina invece al momento risulta insanabile e in attesa di sentenza, pertanto sono state aggiunte eventualmente le spese per la demolizione del vano e il ripristino della funzionalità dei luoghi, l'ammontare delle spese è di circa € 7000,00 (da sottrarre al valore di stima).

I/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;

Risp. I/g)

La proprietà non ha fornito l'A.P.E, pertanto, il sottoscritto C.T.U. in qualità anche di tecnico abilitato come certificatore energetico, iscritto con n. 4612 nell'Elenco Regionale dei soggetti abilitati alla Certificazione Energetica, ha provveduto a predisporre la redazione del nuovo attestato di prestazione energetica (A.P.E.) così come previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. Completo dell'indicazione degli interventi migliorativi. La classe energetica dell'abitazione è G con prestazione energetica globale di 311,39 kwh/mq anno, che con gli interventi raccomandati potrebbe raggiungere la classe F con prestazione energetica globale di 274,80 kwh/mq anno con un tempo di ritorno degli investimenti di circa 6 anni.

Alla data della presente perizia, è stata già trasmessa copia agli uffici della Regione Sicilia per l'iscrizione al Catasto Energetico degli immobili, si allega il documento A.P.E. (v. all. n. 11). Come è noto vi è l'obbligo all'atto della vendita (anche per atti di pignoramento) di allegare il certificato *energetico A.P.E.* con il codice univoco identificativo.

I/h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Risp. I/h

Si rimanda, per la descrizione completa, al paragrafo “Relazione di stima” (pag. 7 della presente).

I/h/1) 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.)

Risp. I/h/1

Si rimanda al paragrafo “Relazione di stima” (pag. 7 della presente).

I/h/2) verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

Risp. I/h/2

Gli impianti sono conformi alla legge 46/90 e ss.mm.ii, il loro stato di manutenzione al momento della stima si presentava ottimo. Occorrerà predisporre un nuovo certificato di conformità per la variante di parte degli impianti realizzati nel vano abusivo adibito a cucina (spese messe in conteggio nell'ammontare di 7000,00 euro).

I/h/3) 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;

Risp. I/h/3

Il sottoscritto C.T.U. è pervenuto alla determinazione del seguente valore dell’immobile (abitazione e autorimessa) pari a € 176542,00 (detratte le spese dell'abuso edilizio), riferito all’attualità. Per l'approfondimento sulla metodologia e criterio di stima si rimanda al paragrafo “Relazione di stima” (pag. 7 della presente).

I/h/4) 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;

Risp. I/h/4

Il valore venale dell'immobile oggetto di stima è stato ulteriormente depurato da una percentuale del 15% (circa € 26500), ottenendo un valore arrotondato di 150000,00 euro.

I/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;

Risp. I/i

La valutazione attuale dell'immobile (abitazione+autorimessa) oggetto di pignoramento ammonta ad € € **150000,00**, valore depurato del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti e depurato dalle spese indicate in precedenza. L'immobile presenta caratteristiche di unicità e non è plausibile un frazionamento, pertanto la vendita è di un unico lotto.

Ai sensi della normativa vigente, l'aliquota genericamente da applicare in caso di vendita di immobili non di lusso è del 10%. Tale percentuale scende al 4% ove ricorrano agevolazioni di legge per acquisto di prima casa. Si esclude l'applicazione dell'aliquota del 22% in quanto l'edificio in argomento non è classificabile quale abitazione di lusso ai sensi della L. n° 408 del 02/07/1949, come desumibile dal D.M. 02/08/1969 che dettaglia le caratteristiche da associare alle abitazioni di lusso.

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

Risp. I/j

Il bene non è oggetto di pignoramento di quota.

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

Risp. I/k

Sono stati effettuati n. 18 scatti fotografici a colori degli immobili, all'esterno ed all'interno, e collazionati con relativa numerazione e didascalia nell'allegato n. 8 della presente perizia.

I/l) 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;

Risp. I/l

Nella data indicata nella presente perizia è stata trasmessa in via telematica alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, anticipando il deposito di due mesi dall'udienza del 13/03/2018, nonostante le difficoltà riscontrate nel reperimento della documentazione, il sottoscritto C.T.U. non ha ravvisato la necessità di chiedere proroghe all'G.E. evitando ritardi al procedimento.

I/m) 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;

Risp. I/m

Alla data del deposito della presente perizia presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica, è stata anche trasmessa via e-mail al creditore e via posta ordinaria al debitore.

I/n) 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.;

Risp. I/n

Il sottoscritto CTU dichiara che fino alla data del deposito della presente perizia non sono pervenute richieste di sospensione delle operazioni di stima.

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

Risp. I/o

Si riportano in allegazione alla presente perizia tutta la documentazione utilizzata e le rispettive comunicazioni trasmesse alle parti in causa, in particolare sono n. 11 allegati

numerati e collazionati con copertina indicante l'oggetto dell'allegazione e il numero di pagine contenute.

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

Risp. I/p

Il sottoscritto C.T.U. fin da adesso si rende disponibile per fornire qualsiasi chiarimento in merito alla perizia, si impegna a partecipare all'udienza del 13/03/2018 e alle successive udienze, fino al completamento del procedimento di esecuzione immobiliare.

CONCLUSIONI

A seguito delle indagini svolte e con riferimento a quanto precedentemente espresso, si conclude che la valutazione attuale dell'immobile (abitazione+autorimessa) oggetto di pignoramento ammonta ad € **15000,00**, valore decurtato del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti e depurato dalle spese indicate in precedenza.

Quanto sopra è ciò che il sottoscritto ha potuto constatare e, pertanto, ritenuto di avere assolto all'incarico affidatogli, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti, pertanto rimette all'Ill.mo Sig. Giudice la presente relazione che si compone di n° 35 pagine e n° 11 allegati, a norma dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., con deposito telematico dell'originale, nonché è stata inviata per posta ordinaria copia fotostatica cartacea della presente relazione e degli allegati al creditore e al debitore.

Il sottoscritto C.T.U. rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- 1: comunicazioni alle parti per sopralluogo;
- 2: verbale di sopralluogo del 19/07/2017;
- 3: verbale di sopralluogo del 06/09/2017;
- 4: stralcio foglio di mappa catastale;
- 5: visure catastali, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- 6: visure ipotecarie del 08/09/2017 e del 13/12/2017;
- 7: certificazione anagrafica;

- 8: documentazione fotografica;
- 9: copie documenti UTC di Pozzallo;
- 10: planimetrie catastali con numerazione degli ambienti;
- 11: A.P.E.

Con osservanza.

Pozzallo, 09/01/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Rosario Ragusa

Documento timbrato con firma elettronica certificata

