

# **TRIBUNALE DI RAGUSA**

## **Sezione esecuzioni immobiliari**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO**

**N°488/16 Ruolo Generale -Esecuzione immobiliare**

**Creditore procedente:**

**Debitore principale:**

**Giudice:**

Dott. CINGOLANI FABRIZIO

**C.T.U.:**

Ing. ALESSANDRO SANTORO

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA

Con verbale di conferimento incarico del 11/03/2017, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. ing. Alessandro Santoro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ragusa con numero d'ordine 1074, con studio in Vittoria nella via Carlo Alberto n°294, per la causa in epigrafe.

Previo accordo con il Custode nominato avv. Giuseppe Longobardo ed avviso alle parti, mi sono recato (come da verbale redatto dal Custode) presso l'immobile sito in Comiso nella via della Giotto n.52 di proprietà del debitore, per dare inizio alle operazioni peritali.

Inoltre, venivano effettuati accertamenti presso il Comune di Comiso e l'Agenzia del Territorio di Ragusa.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di causa e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

### QUESITI DEL MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il sottoscritto C.T.U. risponda al seguente quesito:

*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 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

*f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, 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; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia 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 giustifichino 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 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;*

**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,*

*- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita*

*dell'usufruttuario vitalizio)*

*- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

**b) *sommatoria descrizione del bene***

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

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

- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*

- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

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

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

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

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*

- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*

- *potenzialità edificatorie del bene*

- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

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

*h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

*- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*

*- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*

*- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*

*- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

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

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

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

*k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di*

*conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*

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

*m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;*

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

*o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal*

*G.E.;*

#### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

A. In accordo con il Custode si è concordato con il debitore la data per eseguire il primo accesso e comunicato alle parti la nomina del CTU, del Custode nonché l'inizio delle operazioni peritali avvenuto, dopo un primo rinvio, il giorno 29.05.2017;

B. Confrontandosi con il Custode si è verificato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale verificando la completezza dei documenti in atti e la corretta ed esatta individuazione del bene oggetto di espropriazione immobiliare in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari. Il bene di che trattasi era censito al catasto fabbricati come un'unica unità immobiliare Foglio77 Part. 603 Sub.1 Cat. A/4 consistenza 6 vani ma in realtà si tratta di un fabbricato composto da garage al piano terra ed una unità abitativa al piano primo e secondo (quindi un C/6 ed un A/4). Inoltre sono state riscontrate varie difformità tra quanto censito in catasto e lo stato dei luoghi per cui si è reso necessario sopprimere il sub

esistente (sub.1) e costituirne due nuovi che identificassero rispettivamente il garage (sub.2) e l'abitazione (sub.3) in conformità allo stato di fatto ed ottenendo così i nuovi identificativi catastali come sotto riportati.

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
77	603	2	VIA GIOTTO n. 52, p. T	001	C06	03	37	42	82,17
77	603	3	VIA GIOTTO n. 52/A, p. T-1-2	001	A04	02	4	88	148,74

Si sono verificate le note di trascrizione presenti sino ad oggi ed in particolare:

- ISCRIZIONE del 15/01/2005 Registro Particolare 533 Registro Generale 859, Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA rep 2437/1566 del 13/01/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 15/01/2005 Registro Particolare 193 Registro Generale 860, Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA rep 2438/1567 del 13/01/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 07/02/2017 Registro Particolare 1424 Registro Generale 2059, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIAIO TRIBUNALE DI RAGUSA rep 3498 del 93/09/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

Il pignoramento è stato apposto correttamente sull'intera quota immobile in quanto i proprietari acquistarono in comunione legale dei beni.

E' bene evidenziare che come dichiarato dall'esecutato sig. [REDACTED] e comprovato dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali, la comproprietaria [REDACTED] è deceduta a Ragusa l [REDACTED] e non è stata ancora effettuata alcuna successione dei beni. Tale situazione non implica la vendita del bene in



quanto la trascrizione dell'ipoteca sull'intero bene è stata apposta tre anni prima del decesso della sig.ra.

C. Il titolo di proprietà (atto del 13/01/2005 del notaio PARRINO NUNZIATA rep 2437/1566) trasferisce ai coniugi [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] (in regime di comunione legale dei beni) l'immobile come unico corpo edilizio in cui il piano terra è composto da un vano ed un servizio (e non da un garage) ed in esso si dichiara che i lavori di edificazione dell'immobile sono iniziati prima del 1° settembre 1967. Da una ricerca approfondita eseguita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Comiso si è reperito il titolo abilitativo NULLA OSTA del 13/02/1967 e NULLA OSTA per variante del 21/02/1968. Facendo riferimento agli elaborati tecnici di quest'ultimo titolo si riscontra preliminarmente che il piano terra è stato approvato come garage nonché la presenza di un cavedio di aerazione interno al lotto di dimensioni e consistenza diversa rispetto a quanto rilevato. Inoltre la distribuzione interna è stata sensibilmente modificata. Sarà necessario eseguire una pratica edilizia di sanatoria per riportare la conformità al progetto approvato in quanto lo stato attuale non può essere mantenuto poiché sono non conformi gli standard aero-illuminanti (e quindi igienico-sanitari) nonché la cubatura autorizzata.

Sarà necessario presentare una SCIA per demolizione opere abusive, dopo aver presentato un calcolo strutturale per la demolizione parziale ed il ripristino della precedente struttura. Si andrà a pagare una sanzione urbanistica di circa 1.000 € e i costi tecnici relativi alla redazione della SCIA nonché alla relazione di demolizione con relativo CIS (certificato di idoneità statica) sono stimabili in 3.000 €. Inoltre si quantificano in circa 2.000 € le prove di laboratorio sulla struttura portante, bollettini e marche da bollo necessarie per la presentazione istanza al Genio Civile.

Successivamente sarà necessario redigere una nuova planimetria

catastale conforme allo stato di fatto successivo al ripristino. La spesa tecnica sarà di 450 € per la redazione della Docfa e 50 € per la presentazione all’Agenzia delle Entrate.

Si stima che i lavori edili, comprensivi di smaltimento rifiuti ed accesso in discarica, siano quantificabili in 10.000 €.

D. L’immobile ricade in Z.T.O. B1 “aree urbane sature della città consolidata”, dalla cartografia comunale (PRG) non risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato.

E. Effettuato l’accesso in data 29.05.2017 con l’assistenza del Custode, si è identificato il bene pignorato e verificato la consistenza, lo stato di conservazione nonché la corrispondenza o meno con gli elaborati tecnici depositati al Comune ed al Catasto.

Dal Certificato di stato di famiglia si è appurato che il nucleo familiare è composto dall’esecutato [REDAZIONE] (Comiso [REDAZIONE] e dal figlio minore [REDAZIONE] (Ragusa [REDAZIONE]. Entrambi hanno residenza presso l’immobile pignorato sito in Comiso, [REDAZIONE]

F. L’immobile è configurato come abitazione singola con garage di pertinenza e non costituisce condominio.

G. Non risultano titoli dei terzi occupanti.

H. Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa in quanto il debitore risulta vedovo.

I. Il bene oggetto di stima si trova nella zona centrale dell’abitato di Comiso, prospiciente la via Giotto nel cantone compreso tra la via Carducci e la via IV Novembre.

E’ censito al Catasto Urbano con gli identificativi catastali come sotto riportati.

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
77	603	2	VIA GIOTTO n. 52, p. T	001	C06	03	37	42	82,17

77 603 3 VIA GIOTTO n. 52/A, p. T-1-2 001 A04 02 4 88 148,74

Il bene confina con la via Giotto, con proprietà eredi [REDACTED] o aventi causa e con proprietà eredi [REDACTED] o aventi causa.

Il diritto pignorato è la proprietà per l'intera quota.

Si tratta di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con al piano terra un garage di pertinenza di circa 36mq con ingresso al civico 52 e limitrofo portone d'ingresso al civico 52A con corpo scala che conduce all'unità abitativa sita al piano primo e secondo. Al piano primo si ha la zona notte che si estende per circa 35mq composta da una camera da letto matrimoniale di circa 18mq, un ambiente privo di finestre di circa 8mq utilizzato come cameretta, un wc di circa 3mq privo di finestre o areazione forzata, un corridoio distributivo di circa 5mq che conduce alle scale interne che permettono l'accesso al piano superiore. Al piano secondo un disimpegno di circa 3mq dà accesso ad un wc di circa 3mq, un cavedio di aerazione (allo stato attuale chiuso con copertura precaria in vetro ed alluminio) ed un ambiente soggiorno-cucina-pranzo di circa 20mq che è direttamente in comunicazione con un terrazzino di circa 11mq. La distribuzione interna così come descritta è stata però realizzata abusivamente ed è notevolmente difforme dalla planimetria approvata con NULLA OSTA del 13/02/1967 e NULLA OSTA per variante del 21/02/1968. Per ristabilire la conformità urbanistica occorrerà, previa presentazione pratica edilizia, demolire un solaio di interpiano ricreando il cavedio già dal piano primo e realizzare i tramezzi interni così come meglio evidenziati negli elaborati tecnici allegati alla presente relazione.

I costi necessari al ripristino (edili e tecnici) sono stimati in circa 16.500€.

La nuova distribuzione che si andrà a creare prevede inoltre l'eliminazione della cameretta cieca al piano primo per la creazione di un piccolo ripostiglio e la riduzione dell'ambiente soggiorno-cucina-pranzo al piano

secondo.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione (ad eccezione di una infiltrazione di acqua piovana sulla copertura del wc al piano secondo) e rifinito con elementi di buona fattura e qualità evidenziando una pressoché recente ristrutturazione (probabilmente dopo l'acquisto). Il prospetto principale invece necessita di una ritinteggiata e la verifica ed eventuale ripristino locale dell'intradosso dei ballatoi.

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal debitore e suoi familiari (figlio minorenni nato nel 2004).

Allo stato attuale l'immobile si presenta privo di impianti termici. Gli impianti elettrici ed idrici appaiono in buono stato di manutenzione. E' stato redatto l'APE per l'immobile considerandolo dal punto di vista edilizio ripristinato negli abusi riscontrati. In seguito alle demolizioni e ripristini si otterrà un immobile di classe energetica E.

L'immobile insiste su un lotto di terreno a forma rettangolare di circa 50mq. L'immobile occupa quindi una superficie lorda di circa 50mq al piano terra, circa 50mq al piano primo e circa 40mq oltre terrazzino al piano secondo.

La superficie commerciale dell'unità abitativa, considerando la superficie coperta lorda, il balcone del piano primo e la terrazza al piano secondo, è pari a 92mq. La superficie commerciale del garage è di 35mq.

Viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione dell'unità immobiliare ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili, ad uso abitativo con garage di pertinenza, nella zona ove è ubicato riscontrate sulla piazza di Comiso nella zona centrale. Considerando il valore medio riscontrato, si è assegnato un valore di € 600,00 al metro quadrato di superficie commerciale per l'unità abitativa ed € 400,00 per il garage.

Quindi si ha:

**Abitazione - Foglio 77 part. 603 sub. 3, cat. A/4**

m2 92,00 x € 600,00/mq = **€ 55.200,00**

**Garage - Foglio 77 part. 603 sub. 2, cat. C/6**

m2 35,00 x € 400,00/mq = € 14.000,00

**Totale valore bene valutato € 69.200,00**

A tale cifra devono essere sottratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale pari a circa € 16.500 ottenendo un valore di € 52.700.

A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 15% del valore calcolato ottenendo un valore finale di € 44.795 che si arrotonda ad € 45.000.

**Si può quindi stabilire che il valore adeguato di vendita del LOTTO UNICO riferito al bene pignorato (Foglio 77 part. 603 sub. 3, cat. A/4 e sub. 2 cat. C/6) sia pari a € 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00).**

### **CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che il valore di vendita del bene pignorato, al netto dei costi di regolarizzazione, ammonta ad **€ 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00).**

Alla presente relazione vengono allegati: elaborato di localizzazione dei beni, documentazione fotografica, planimetrie come depositate al catasto ed all'UTC, planimetria dello stato di fatto, atto di provenienza, APE.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 12/07/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*f.to Dott. Ing. Alessandro Santoro*