

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

All.mo Sig. G.E. Dott.

C/O

Procedura n.342/2018 R.G. Es. Imm.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**1. Premessa**

Con ordinanza pronunciata in data 18/11/2018, dal G.E. Dott. nominava me sottoscritto dott. con studio in iscritto

Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. promossa contro

invitandomi a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione oppure mediante trasmissione in via telematica per il conferimento del seguente mandato:

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;*

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 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 precedenti 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 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,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

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

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

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

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

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

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

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

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



- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

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

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

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

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

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

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

### A.Premessa Operazioni preliminari

La presente relazione di stima comprende i seguenti beni:

1. Appartamento facente parte del corpo "A" di un complesso edilizio sito a Vittoria in via Firenze 1/C piano 1 scala "A1" int.3, censito al N.C.E.U. al foglio n.88 p.lla 1044 sub.16;
2. Autorimessa-Boxauto facente parte del corpo "A" di un complesso edilizio sito a Vittoria in via Firenze 1/C piano seminterrato, censito al N.C.E.U. al foglio n.88 p.lla 1044 sub.67, che costituisce pertinenza esclusiva del sopraindicato appartamento;

Lo scrivente dopo aver preso visione degli atti processuali, in accordo col custode giudiziario hanno dato comunicazione scritta:

- al a mezzo raccomandata N.05258754354-1 del 07/12/2018;
- legale del creditore precedente tramite PEC del 07/12/2018;

per dare inizio alle operazioni peritali fissate giorno martedì 18/12/2018.

Il giorno 18/12/2018 il sottoscritto assieme al si sono recati puntualmente alle ore 10 così come comunicato alle parti nel immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Vittoria in via Firenze N.1/C. Vista l'assenza del debitore esecutato, si conviene di lasciare comunicazione scritta allo stesso.

Contattati successivamente dall'esecutato, si conviene di dare inizio alle operazioni peritali, giorno 01 del mese di febbraio.

Il giorno 01 Febbraio alle ore 10,30 si procedeva assieme al Custode giudiziario alla presenza del

a dare inizio alle operazioni peritali con relativo accesso nel immobile oggetto della procedura.

Le operazioni peritali di verifica della consistenza, stato di conservazione e rilievo dell'immobile nella procedura in oggetto, si sono concluse nello stesso giorno.

## **B. RELAZIONE DI STIMA**

### **B.a Identificazione del bene**

Per quanto riguarda il diritto pignorato dei beni, risultano pignorati per la quota di  $\frac{1}{2}$  per uno, dei \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni quali proprietari dell'immobile, in virtù rispettivamente dell'atto di Assegnazione di alloggi da \_\_\_\_\_ del 21/12/2006 rogato dal Notaio Dott. \_\_\_\_\_ con N.36739 di Repertorio e N.11641 di Raccolta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio \_\_\_\_\_ il 10/01/2017.

Censiti al N.C.E.U. del Comune di Vittoria:

1. Appartamento facente parte del corpo "A" di un complesso edilizio sito a Vittoria in via Firenze 1/C piano 1 scala "A1" int.3, censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al foglio n.88 p.lla 1044 sub.16, cat. A/3, vani 6,5, superficie catastale mq 120,00, rendita euro 352,48, confinante con il vano scala, con appartamento int.4 della scala "A1" e con cortile interno.
2. Autorimessa-Boxauto facente parte del corpo "A" di un complesso edilizio sito a Vittoria in via Firenze 1/C piano seminterrato, censito al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al foglio n.88 p.lla 1044 sub.67, cat. C/6, consistenza 29 mq, superficie catastale mq 31,00, rendita euro 64,40, confinante con spazio di manovra, con corsia di manovra, box auto n.4, box auto n.6 e box auto n.12, che costituisce pertinenza esclusiva del sopraindicato appartamento.

### **B.b Descrizione del bene**

I beni di che trattasi sono ubicati nel territorio del Comune di Vittoria in località Colle D'Oro sul prolungamento di via Firenze, facenti parte del Corpo "A" di un complesso edilizio costituito da piano sottostrada comunicante con il piano sottostrada del corpo "B", da un piano terra rialzato, piano primo, piano secondo rispettivamente con quattro appartamenti per piano ed un piano attico con due appartamenti.

Detti appartamenti sono serviti da due corpi scala con rispettivo ascensore condominiale, confinanti a Nord con la linea ferrata, con strada privata di accesso che si diparte da via Firenze, con corridoio condominiale che serve dette scale e con area di \_\_\_\_\_

**Bene n.1** - Appartamento destinato a civile abitazione facente parte del "Corpo A", servito dalla scala "A1" con annesso ascensore \_\_\_\_\_



condominiale, sito al piano primo elevato indicato con int.3, avente ingresso interno a destra salendo le scale.

L'appartamento si sviluppa in un unico piano terra di circa mq 115,00 (Sup. utile mq 100,00) con mq 18,00 circa di verande e balconi esterni, suddivisa in una zona giorno dove trova posto un sogg.-salotto da cui si accede da una parte alla cucina-pranzo con annesso ripostiglio e vano veranda esterna e dall'altra al disimpegno della zona notte dove sono allocate tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio.

Le strutture portanti sono state realizzate in cemento armato con pilastri, travi e solai in latero-cemento, con tamponature esterne e tramezzatura interna realizzate con mattoni forati.

Nell'immobile sono presenti gli ordinari impianti idrico, fognario ed elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con elementi a radiatori a parete e di climatizzazione con due macchine una nella zona giorno ed una nella zona notte.

Le finiture sono di media qualità: la pavimentazione interna è in ceramica; i rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica; le pareti intonacate e finite con idropittura; le porte interne sono in legno tamburato tipo noce nazionale, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco con vetri singoli, con persiane esterne di colore bordo scuro. Il tutto, complessivamente si trova in buono stato di conservazione.

I prospetti esterni del fabbricato sono intonacati con intonaco tradizionale e tonachina.

**Bene 2.** Autorimessa-Boxauto posto al piano seminterrato, confinante con spazio di manovra, con corsia di manovra, di mq 32,00 (Sup. Utile di mq 25,00 per la rimessa e mq 4,15 per il ripostiglio) che costituisce pertinenza esclusiva del sopraindicato appartamento.

Nel box-auto sono presenti gli ordinari impianti elettrico sottotraccia con finiture di media qualità: la pavimentazione interna è in battuto di cemento, con le pareti intonacate e finite con idropittura, l'infisso esterno è costituito da una saracinesca basculante.

Il tutto, complessivamente si trova in discreto stato di conservazione.

### **B.c Stato di possesso dei beni**

L'appartamento e la sua pertinenza esclusiva costituita dall'autorimessa box-auto, risultano occupati dagli esecutati. Per tanto i beni sono "liberi al decreto di trasferimento".

### **B.d Esistenza di formalità, vincoli a carico dell'acquirente**

Restano a carico degli acquirenti i vincoli derivanti dall'accettazione del regolamento condominiale e relative spese di condominio.

### **B.e Esistenza formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Sui beni 1 (Appartamento) e 2 (Autorimessa box-auto) gravano le seguenti formalità:

**1. Rettifica a TRASCRIZIONE** del 15/11/2002 - Registro Particolare 13603 Registro Generale 16793 Pubblico ufficiale Repertorio 20672 del 08/11/2002 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6457 del 2002

**2. ISCRIZIONE** del 19/07/2004 - Registro Particolare 5577 Registro Generale 15844 Pubblico ufficiale Repertorio 26352/7960 del 13/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2032 del 23/10/2004 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 956 del 28/03/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 3. Annotazione n. 957 del 28/03/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 4. Comunicazione n. 1685 del 08/11/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/11/2017. Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**3. TRASCRIZIONE** del 25/10/2004 - Registro Particolare 12886 Registro Generale 22671 Pubblico ufficiale Repertorio 27162/8183 del 07/10/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

**4. ANNOTAZIONE** del 28/03/2006 - Registro Particolare 956 Registro Generale 7533 Pubblico ufficiale Repertorio 33493 del 22/02/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - EROGAZIONE A SALDO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5577 del 2004

**5. ANNOTAZIONE** del 28/03/2006 - Registro Particolare 957 Registro Generale 7534 Pubblico ufficiale Repertorio 33493 del 22/02/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5577 del 2004

**6. TRASCRIZIONE** del 17/01/2007 - Registro Particolare 1170 Registro Generale 1717 Pubblico ufficiale Repertorio 36739/11641 del 21/12/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

**7. ISCRIZIONE** del 30/07/2012 - Registro Particolare 1672 Registro Generale 12190 Pubblico ufficiale Repertorio 187 del 02/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico. Derivante da decreto ingiuntivo emesso



A favore di

(Domicilio ipotecario eletto:

la quota di 1/2

Contro:

quota di 1/2

Capitale euro

ipoteca euro

8. TRASCRIZIONE del 04/10/2018 - Registro Particolare 9841 Registro Generale 14372  
Pubblico ufficiale Repertorio 3042/2018 del 21/09/2018 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato  
elettronico

A favore di

Contro:

la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

per

1/2 in regime di comunione legale;

per la quota di

### **B.f Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica**

Dalle verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria, i cespiti 1 (Appartamento) e 2 (Autorimessa box-auto) facenti parte del Corpo "A" di un complesso edilizio, risultano conformi agli strumenti urbanistici per regolarità edilizia ed urbanistica alle concessioni:

- Concessione Edilizia N.192 del 17/05/2000;
- Variante Concessione Edilizia N.240 del 15/05/2003;
- Variante Concessione Edilizia N.635 del 02/12/2005;

ricadenti in **Zona B4 del P.R.G.** vigente alla data di rilascio dei titoli abilitativi sopraindicati ai sensi del

#### **ART. 22 Z.T.O. B4 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA**

Le zone B4 comprendono le parti periferiche del centro urbano di Vittoria parzialmente edificate. Le zone B4 sono destinate alla residenza e alle attività a questa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusioni di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche o non confacenti alle caratteristiche residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili - nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito delle zone nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione. Nell'ambito della zona B4 sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni senza vincoli tipologici precostituiti: - la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 5,00; - l'altezza massima sarà pari a ml 11 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 16.01.'96 e successive modifiche ad integrazione; quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con una inclinata di 45 gradi che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del terzo piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura

al quarto piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16/01/'96 e successive modifiche ad integrazioni; - nei casi di demolizione e riedificazione, nonché di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1,00 ogni mc 20 di volume edificato; - le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato. Per gli interventi di demolizione e riedificazione nonché di nuova edificazione, che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'articolo 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'articolo 39 della L.R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nel presente articolo. Il rilascio della singola concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante).

Le strutture dell'edificio sono state autorizzate dal Ufficio del Genio Civile di Ragusa con:

Autorizzazione pratica N.16933	Prot. n.941	del 16/06/2000
	Prot. n.23427	del 11/11/2005
	Prot. n.8182	del 17/04/2007
Relazione struttura ultimata		del 18/04/2007
Collaudo strutturale		del 18/04/2007
Conformità strutturale ai sensi dell'art.28 della legge 02/02/1974 n.64 prot. n.9611 del 07/05/2007.		

Viene rilasciato il Certificato di Abitabilità dall'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistico in data 07/04/2009.

#### **B.g Attestazione di prestazione energetica**

È stato redatto Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (cespitel) ricadente in classe C con Prestazione energetica globale di 77,70 Kwh/mq, registrato presso il portale siciliano dell'energia al N.ID 576535 facente parte degli allegati.

#### **B.h Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa**

Per l'analitica descrizione dei beni si rimanda a quanto già esplicitato al punto B.b.

Per quanto concerne l'indicazione della superficie lorda e di quella commerciale del bene 1 (appartamento) si è tenuto conto dell'incidenza delle verande esterne coperte e dei relativi balconi esterni considerati al 20%.

Per il bene 2 (Autorimessa) pertinenza esclusiva dell'appartamento (bene 1) si è tenuto conto di un incidenza considerata al 60%.

Per cui nel dettaglio si ha:

bene 1 con superficie commerciale di **mq 118,60** così distinta:

- Appartamento: = mq 115,00
- Verande e balconi: mq 18,00x0,20= mq 3,60



bene 2 con superficie commerciale di mq 19,20 così distinta:

- Garage: mq 27,00x0,60 = mq 16,20
- Rip.: mq 5,00x0,60 = mq 3,00

**Il tutto per un totale di mq 118,60 + 19,20 = Mq 137,80 - 138,00**

Per quanto riguarda la conformità degli impianti si attesta che gli impianti presenti, da quanto verificato in corso di sopralluogo, risultano in discreto stato di manutenzione e risultano adeguati alle norme vigenti.

Per determinare il valore commerciale degli immobili, sulla scorta dei dati analitici, grafici, fotografici e meccanografici, nonché sopralluoghi, ed indagini comparative, il sottoscritto C.T.U., ha basato la stima dell'immobile mediante il criterio di seguito descritto.

Dovendo procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, si ritiene che il metodo di stima più idoneo allo scopo, sia quello *sintetico per comparazione*, che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche.

Entrando nel merito considerando il buono stato di manutenzione e conservazione in cui l'immobile si trova, le discrete qualità delle rifiniture e dei servizi allo stato, dotato di impianti tecnologici, il fatto di essere ubicato in area urbana di completamento, rispetto ai relativi servizi di utenza che un centro può offrire, sulla base degli elementi acquisiti in seguito ad una opportuna indagine sulle recenti compravendite di immobili ricadenti nella zona i prezzi possono variare da €. 600,00/mq a €. 1.000,00/mq per l'immobile in oggetto; a seconda delle caratteristiche proprie delle unità abitative.

Visto il buono stato di conservazione e manutenzione dell'edificio al fine di poter raggiungere correttamente il giusto valore di stima dello stesso si è proceduto ad una valutazione comparativa tra il più probabile valore di mercato, pervenendo alla determinazione del seguente prezzo medio unitario, riferito ovviamente all'attualità:

**- Beni 1-2 (Appartamento - Autorimessa) v1 = €/mq 750,00  
(eurosettecentocinquanta/00)**

Da quanto sopra esposto si ricavano i seguenti più probabili valori di mercato per gli immobili in oggetto:

**Beni 1-2 (Appartamento - Autorimessa) V1 = v1 x Scommerciale =  
€/mq 750,00 x 138,00 = € 103.500,00**

Complessivamente il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è pari a € 103.500,00 (diconsi euro centotremila e cinquecento/00)

Tenuto conto delle riduzioni da applicare al valore di mercato per via della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria per la quale va fatta almeno un'offerta minima in aumento), del fatto che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, dalla riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene e dello stato d'uso e manutenzione, il sottoscritto stima in complessivi **€ 103.500,00 il valore del bene pignorato così ottenuto:**

Immobile	Valore di mercato	Riduzione per vendita giudiziaria (-5%)	Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (-15%)	Riduzione per stato d'uso e manutenzione (-5%)	Valore di mercato ridotto
Beni 1-2	€ 103.500,00	€ 5.175,00	€ 15.525,00	€ 5.175,00	<u>€ 77.625,00</u>

#### **B.i Valore finale del bene**

In relazione al calcolo sopra evidenziato il valore finale del bene è pari ad € 77.625,00 (euro settantasettemilaseicentoventicinque/00)

#### **B.j Divisibilità del bene**

Per gli immobili pignorati in relazione alle loro caratteristiche non si può procedere alla divisione degli stessi, per cui occorre procedere con l'alienazione in unica quota.

La valutazione commerciale delle quote pignorate è pari al valore intero di € 77.625,00.

#### **Conclusioni**

Sulla base delle analisi e delle considerazioni svolte ai precedenti capi della presente relazione, si evince che tenuto conto delle condizioni dello stato di fatto dei luoghi, tenuto conto del vincolo gravante sull'immobile l'acquisto dello stesso da parte di terzi può essere fatto immediatamente.



Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente relazione:

- Allegato 1 - Comunicazioni accesso agli immobili;
- Allegato 2 - Verbale inizio operazioni peritali;
- Allegato 3 - Copia titolo di proprietà;
- Allegato 4 - Documentazione catastale;
- Allegato 5 - Copia Concessioni Edilizie - Tavole progetto - Certificato di conformita' ai sensi dell'art.28 - Certificato di abitabilità;
- Allegato 6 - Documentazione fotografica;
- Allegato 7 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 8 - Attestazione di prestazione energetica;
- Allegato 9 - Parcella;
- Allegato 10 - Allegati pubblicità internet;

Ragusa, li 03/03/2019

Il C.T.U.