

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n° 207/2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Creditore Procedente:

(subentrato a)



Debitore Esecutato:

Giudice dell'esecuzione: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario: Avv. Ignazia Arezzo

Esperto

Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto

Sommario

RIEPILOGO ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	2
SCHEDA DI SINTESI LOTTO 1.....	4
SCHEDA DI SINTESI LOTTO 2.....	7
PREMESSA E STATO DELLA PROCEDURA.....	10
ACCERTAMENTI ESEGUITI.....	10
AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	12
COSTITUZIONE LOTTI.....	12
UBICAZIONE.....	14
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	15
PROPRIETA' DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	18
STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI	18
INFORMAZIONI URBANISTICHE	19
LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.....	22
DATI E CONFORMITA' CATASTALE.....	24
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	26
OPERAZIONI PRELIMINARI: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	26
STIMA SINTETICA PER IL CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	28
STIMA ANALITICA PER IL CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	28
GIUDIZIO DI STIMA FINALE.....	29
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI	31
VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	32
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	32
CONCLUSIONI	33

RIEPILOGO ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Lotto 1: valore dell'immobile € 61.000,00 e valore a base d'asta € 49.300,00

Piena proprietà di un appartamento al piano terra (da considerarsi al piano seminterrato), della superficie commerciale di 105,00 mq e della superficie utile di 92,00 mq, facente parte di un condominio sito a Santa Croce Camerina in via Salvo D'acquisto 9.

Il pignoramento appare corretto in quanto è stato trascritto per la quota di 1/2 contro il debitore esecutato e per la restante quota di 1/2 contro la moglie, quindi cumulativamente per l'intera piena proprietà, considerato che i coniugi xxxxx acquistarono l'immobile per 1/2 ciascuno.

Alla data di redazione della presente perizia non vi sono ulteriori formalità gravanti sul bene oltre quelle già riportate nella relazione notarile agli atti.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è garantita in quanto il titolo di proprietà, regolarmente trascritto, copre il ventennio.

L'immobile si presenta in cattivo stato d'uso e manutenzione, con evidenti problemi di umidità riscontrabili in tutti i vani dovuta a condensa, scarso isolamento termico e risalita capillare dal terreno, situazione in buona parte determinata dal fatto che l'appartamento è stato realizzato a -60/70 cm sotto la quota stradale.

L'appartamento risulta legittimato urbanisticamente ma presenta lievi difformità edilizie e catastali, il tutto sanabile e con costi stimati in €. 3.000,00, che sono stati detratti dal valore del lotto.

L'unità immobiliare non è libera, in quanto risulta abitata dal nucleo familiare del debitore esecutato, costituito da quest'ultimo, dalla moglie e dai loro due figli.

Lotto 2:

Nel caso del lotto 2 si è in presenza di un immobile pignorato in quota per il 50% dell'intera piena proprietà. Non posso ritenere l'immobile comodamente divisibile in quanto, pur essendo ampio negli spazi e dotato di due aperture sulla pubblica via, condizioni che consentirebbero di creare due porzioni di uguale superficie e valore, per come di seguito relazionato, i costi da sostenere per la divisione renderebbero l'operazione non sostenibile.

Per quanto sopra la tipologia di vendita che lo scrivente Perito Estimatore sente di dover consigliare all'III.mo Sig. Giudice, è quella della vendita della piena proprietà dell'intera unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, con diritto dei comproprietari non esecutati a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Valore dell'immobile € 77.000,00, valore a base d'asta € 59.500,00

Piena proprietà di un Locale commerciale al piano terra (da considerarsi al piano rialzato), della superficie commerciale di 102,00 mq e della superficie utile di 93,00 mq, facente parte di un condominio sito a Santa Croce Camerina in via F. Brancato.

L'immobile si presenta in buono stato d'uso e di manutenzione.

Il pignoramento appare corretto in quanto è stato trascritto per la quota di 1/4 contro il debitore esecutato e per la quota di 1/4 contro la moglie, quindi cumulativamente per 1/2 della piena proprietà, considerato che i coniugi xxxxx acquistarono l'immobile per 1/2 ciascuno assieme al fratello del debitore esecutato ed alla moglie, proprietari non esecutati della restante metà quota.

L'unità immobiliare non è libera, in quanto risulta occupata dal debitore esecutato, dalla moglie e dagli altri due cointestatari non esecutati, i quali la utilizzano come locale di sgombero per oggetti ed elettrodomestici

di uso comune. A tal proposito è stata determinata l'indennità di occupazione per tale utilizzo, in €. 150,00/mese.

Non vi sono ulteriori formalità gravanti sul bene oltre quelle già riportate nella relazione notarile agli atti.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è garantita in quanto il titolo di proprietà, regolarmente trascritto, copre il ventennio.

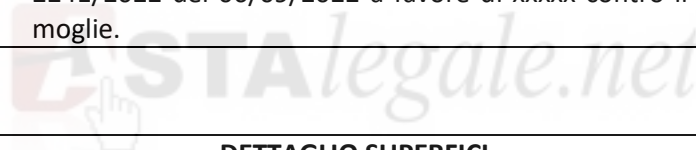
Il locale commerciale risulta legittimato urbanisticamente ma non presenta il blocco servizi igienici, il che, considerata la destinazione d'uso dell'immobile, costituisce una difformità edilizia da regolarizzare mediante ripristino dei luoghi, con costi stimati in €. 7.000,00, detratti dal valore del lotto.



SCHEMA DI SINTESI LOTTO 1

SCHEMA DI SINTESI LOTTO 1	
E.I. 207/2022 Creditore Procedente: (subentrato a) Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario: Avv. Ignazia Arezzo Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Diritto e quota	Quota di 1/2 di proprietà del debitore esecutato + quota di 1/2 di proprietà della moglie, quindi cumulativamente per la piena proprietà
Bene	Appartamento
Ubicazione	Santa Croce Camerina via Salvo D'acquisto 9 Coord. Geografiche WGS84: 36°49'55.53" N, 14°31'24.43 E
Titolarità	La piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è pervenuta al debitore esecutato ed alla moglie, xxxx, in regime di comunione legale dei beni giusto l'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Zichichi del 06/11/1991 rep. 145526, registrato a Ragusa il 19/11/1991 al n. 2226, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 19/11/1991 ai nn. 12920/15760, da potere di xxx
Provenienza ventennale	Vi è piena continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento
Dati Catastali	C.E.U. Santa Croce Camerina Foglio 7, p.lla 167, sub. 9
Lotto	Piena proprietà di un appartamento al piano terra (da considerarsi al piano seminterrato)
Occupazione	L'appartamento è abitato dal nucleo familiare del debitore esecutato, costituito da quest'ultimo, dalla moglie e dai loro due figli.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	Concessione edilizia n. 66 del 23/09/1989 e successiva concessione edilizia in variante n. 56 rilasciata in data 05/07/1990
Agibilità/Abitabilità	Mai richiesto ed a parere dello scrivente non rilasciabile perché l'abitazione è sotto la quota stradale per circa 60-70 cm
Irregolarità e Abusi	Diversa distribuzione degli spazi interni. I costi stimati per la regolarizzazione catastale ed urbanistica sono pari a 3.000,00 € circa.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	Non si è in presenza di immobili pignorati soltanto in quota e ad ogni non vi è l'esigenza di valutare la divisione
Valore di Mercato	61.000,00 €
Valore al netto degli oneri stimati per le regolarizzazioni	58.000,00 €
Valore di Vendita Forzata	49.300,00 €.

Vendibilità e motivo	L'appartamento non è divisibile e versa in cattivo stato d'uso e di manutenzione
Vincoli	Vincolo paesaggistico imposto dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	Servitù di affaccio e di veduta sul cavedio
APE	Come da disposizione del 18/11/2021, emessa dai Giudici delle Esecuzioni, la redazione dell'APE verrà differita a seguito della vendita dell'immobile.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none">• Iscrizione del 27/01/2004 reg. part. 265 reg. gen. 1334 – Ipoteca legale a favore di xxxxx contro il debitore esecutato, per un capitale di €. 16.537,15 ed un montante ipotecario di €. 33.074,30;• Iscrizione del 29/06/2017 reg. part. 1549 reg. gen. 9463 – Ipoteca legale a favore di xxxxx contro il debitore esecutato, per un capitale di €. 30.211,97 ed un montante ipotecario di €. 60.423,94;• Iscrizione del 22/03/2018 reg. part. 633 reg. gen. 4656 – Ipoteca legale a favore di xxxxx contro il debitore esecutato, per un capitale di €. 33.598,74 ed un montante ipotecario di €. 67.197,48;• Iscrizione del 01/06/2022 reg. part. 934 reg. gen. 8886 – Ipoteca giudiziale a favore di xxxxx contro il debitore esecutato, per un importo di €. 49.200,00;• Trascrizione del 30/09/2022 reg. part. 11336 reg. gen. 15252 – Pignoramento 2241/2022 del 06/09/2022 a favore di xxxxx contro il debitore esecutato e la moglie.

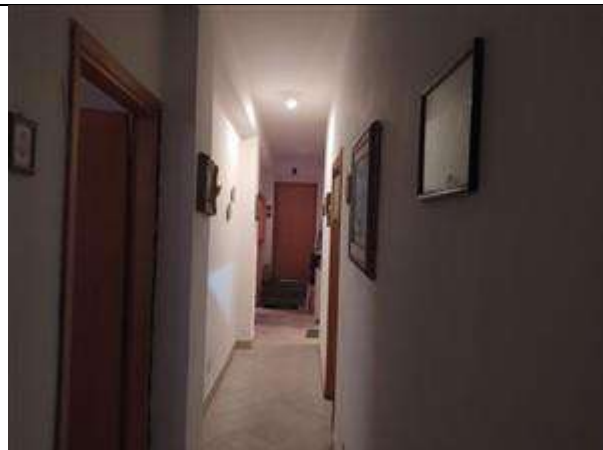
Astalegale.net

DETTAGLIO SUPERFICI	
Superficie commerciale appartamento	105,00 mq
Superficie utile appartamento	92,00 mq
DETTAGLIO SUPERFICI VANI	
Superficie soggiorno	17,90 mq
Superficie cucina	15,30 mq
Superficie camera da letto matrimoniale	17,05 mq
Superficie camera da letto doppia	16,50 mq
Bagno	5,80 mq
Lavanderia	4,40 mq
Corridoio	10,00 mq
Ripostiglio	3,50 mq
Superficie non residenziale (cavedio)	14,70 mq

FOTO RAPPRESENTATIVE



Vista dalla via S. D'Acquisto



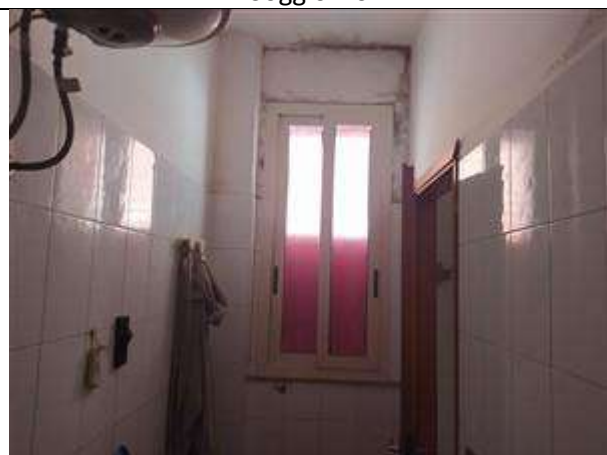
Corridoio



Soggiorno



Camera doppia



Lavanderia



Bagno

SCHEMA DI SINTESI LOTTO 2

SCHEMA DI SINTESI LOTTO 2	
E.I. 207/2022 Creditore Procedente: (subentrato) Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario: Avv. Ignazia Arezzo Esperto del procedimento: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Diritto e quota	Quota di 1/4 di proprietà del debitore esecutato + quota di 1/4 di proprietà della moglie, quindi cumulativamente per la quota di 1/2.
Bene	Locale commerciale
Ubicazione	Santa Croce Camerina via F. Brancato Coord. Geografiche 36°49'51.12" N, 14°31'25.40" E.
Titolarità	L'immobile è pervenuto al debitore esecutato ed alla moglie, xxxx, in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/4 ciascuno, giusto l'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Zichichi del 10/03/1993 rep. 155271, registrato a Ragusa il 22/03/1993 al n. 416, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 16/03/1993 ai nn. 2923/3561, da potere della Società Medinvest srl. Le due restanti due quote di proprietà di 1/4, in virtù del medesimo rogito, sono in capo al fratello del debitore esecutato xxxxx ed alla moglie xxxxx
Provenienza ventennale	Vi è piena continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento
Dati Catastali	C.E.U. Santa Croce Camerina Foglio 36, p.lla 1062, sub. 10
Lotto	Si consiglia di porre in vendita la piena proprietà dell'intero immobile in quanto questo non è comodamente divisibile. Piena proprietà di un Locale commerciale al piano terra (da considerarsi al piano rialzato), della superficie commerciale di 102,00 mq e della superficie utile di 93,00 mq, facente parte di un condominio sito a Santa Croce Camerina in via F. Brancato.
Occupazione	L'unità immobiliare non è libera, in quanto risulta occupata dai debitori esecutati e dagli altri cointestatari non esecutati, i quali la utilizzano come locale di sgombero. A tal proposito è stata determinata l'indennità di occupazione per tale utilizzo, in €. 150,00/mese.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Titolarità Urbanistica	Concessione edilizia n. 10 del 20/02/1991 e successive concessioni edilizie in variante n. 114 rilasciata in data 06/12/1991 e n. 85 rilasciata in data 15/10/1993.
Agibilità/Abitabilità	Certificato di abitabilità/agibilità n. 1242/2000 del 17/03/2000
Irregolarità e Abusi	Lo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso ai luoghi non risulta conforme all'ultimo progetto approvato, in quanto non risulta presente il blocco servizi igienici rappresentato in planimetria. La regolarizzazione si attua mediante il ripristino dei luoghi, con costi stimati in 7.000,00 €, che sono stati detratti dal valore del lotto.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No

Divisibilità	L'immobile è divisibile in due porzioni di uguale superficie e valore ma i costi da sostenere rendono l'operazione della divisione economicamente non conveniente per la procedura
Valore di Mercato	Piena proprietà → 77.000,00 €
Valore al netto degli oneri stimati per le regolarizzazioni	Piena proprietà → 70.000,00 €
Valore di Vendita Forzata	Piena proprietà → 59.500,00 €
Vendibilità e motivo	Il lotto appare appetibile nel mercato immobiliare secondo la destinazione d'uso. Si consideri, come rischio di investimento che il locale è a quota +70 cm dal marciapiede.
Vincoli	-
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	No
APE	Come da disposizione del 18/11/2021, emessa dai Giudici delle Esecuzioni, la redazione dell'APE verrà differita a seguito della vendita dell'immobile.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none">• Iscrizione del 27/01/2004 reg. part. 265 reg. gen. 1334 – Ipoteca legale a favore di xxxx contro il debitore esecutato, per un capitale di €. 16.537,15 ed un montante ipotecario di €. 33.074,30;• Iscrizione del 22/12/2011 reg. part. 3941 reg. gen. 21890 – Ipoteca legale a favore di xxxx contro il fratello del debitore esecutato, per un capitale di €. 35.724,15 ed un montante ipotecario di €. 71.449,22;• Trascrizione del 04/09/2015 reg. part. 7424 reg. gen. 11904 – Pignoramento 2555/2015 del 11/06/2015 a favore di xxxxx contro il fratello del debitore esecutato e la moglie;• Iscrizione del 29/06/2017 reg. part. 1549 reg. gen. 9463 – Ipoteca legale a favore di xxxx contro il debitore esecutato, per un capitale di €. 30.211,97 ed un montante ipotecario di €. 60.423,94;• Iscrizione del 22/03/2018 reg. part. 633 reg. gen. 4656 – Ipoteca legale a favore di xxxxx contro il debitore esecutato, per un capitale di €. 33.598,74 ed un montante ipotecario di €. 67.197,48;• Iscrizione del 01/06/2022 reg. part. 934 reg. gen. 8886 – Ipoteca giudiziale a favore di xxxxx contro il debitore esecutato, per un importo di €. 49.200,00;• Trascrizione del 30/09/2022 reg. part. 11336 reg. gen. 15252 – Pignoramento 2241/2022 del 06/09/2022 a favore di xxxxx. contro il debitore esecutato e la moglie.

SUPERFICI E VALORI DI VENDITA	
Superficie commerciale	102,00 mq
Superficie utile	93,00 mq
Valore di Mercato	77.000,00 €
Valore al netto degli oneri stimati per le regolarizzazioni	70.000,00 €
Valore di Vendita Forzata	59.500,00 €.

FOTO RAPPRESENTATIVE



Accessi da via Brancato



Interno



Interno



Interno

PREMESSA E STATO DELLA PROCEDURA

L'III.mo Sig. Giudice Gilberto Orazio Rapisarda, con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario, nominava lo scrivente Dott. Federico Piccitto, Ingegnere ed Architetto Pianificatore Territoriale, Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare n°207/2022 R.G., unitamente al Custode Giudiziario Avv. Ignazia Arezzo.

Ricevuto l'avviso di nomina a mezzo PEC e preso conoscenza del mandato conferitomi, accettavo l'incarico prestando giuramento di rito il giorno 20/02/2023, trasmettendo telematicamente il modello allegato all'ordinanza di nomina di Esperto, firmato digitalmente.

La procedura esecutiva 207/2022 è stata promossa dalla xxxxxxxxxx., per un credito vantato nei confronti del sig. xxxxxxxxxx, di €. 27.849,29, giusto pignoramento rep. 2241/2022 del 06/09/2022 derivante dal decreto ingiuntivo n. 64/2022 del 17/01/2022.

Il 28/09/2022 la xxxxxxxx ha notificato l'avviso ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 498 c.p.c. e in data 30/09/2022, xxxxxxxx, è intervenuta nella procedura esecutiva per un credito di €. 45.196,97.

In data 11/10/2022 la xxxxxxxxxxha chiesto all'III.mo Sig. Giudice la vendita dei beni pignorati, ovvero:

- diritto di piena proprietà – in regime di comunione legale dei beni – spettante ai coniugi Sigg.ri xxxxxxxxxx del Fabbricato sito in Santa Croce Camerina (Rg), nella Via Salvo D'Acquisto, in catasto fabbricati al F. 7, p.lla 167, sub. 9;
- quota di 1/2 del diritto di proprietà – in regime di comunione legale dei beni – spettante cumulativamente ai coniugi Sigg.ri xxxxx (1/4) e xxxx (1/4) del Fabbricato sito in Santa Croce Camerina (Rg), nella Via Francesco Rinzivillo, nn. 4-8-10 in catasto fabbricati al F. 36, p.lla 1062, sub. 10.

Il 18/10/2022 è stato notificato l'avviso ai comproprietari ai sensi dell'ex art.599 c.p.c..

Poiché la posizione creditoria originariamente vantata dalla xxxxx nei confronti del sig. xxxx, è stata acquistata dalla **Società xxxx**, il 30/01/2023 questa si è costituita nella procedura esecutiva immobiliare ed ha altresì conferito procura alla xxxx., per la gestione e il recupero dei crediti.

Il **debitore esecutato si è costituito in giudizio** nominando, in data 17/03/2023, quale suo legale, l'Avv. xxxxx. In data 08/06/2023 la Società xxxxx, conferitaria di ulteriori crediti della xxxxx, tra i quali vi era quello di €.29.900,00 vantato nei confronti del debitore esecutato ed altri, azionato con il decreto ingiuntivo n.1326/2020, per il tramite della sua mandataria xxxxx, è intervenuta nella procedura esecutiva chiedendo di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni pignorati.

ACCERTAMENTI ESEGUITI

Ad espletamento del mandato conferitomi, ho redatto il presente rapporto peritale, nella qualità di Esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n. 285/2021, rispondendo in merito agli aspetti di *due diligence* previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, in particolare attraverso la verifica ed il controllo:

- della completezza/idoneità dei documenti in atti;
- della corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

- delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- della sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
- della continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- della regolarità edilizia e urbanistica, della dichiarazione di agibilità e dei costi da sostenere e per eventuali sanatorie oltre a eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;
- di eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;
- della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

In relazione al predetto controllo, nel fascicolo è presente la relazione notarile del Notaio Filippo Morello del 29/11/2022, per cui la documentazione appare completa.

Espletati i controlli relativi alla completezza della documentazione, il sottoscritto procedeva alla precisa individuazione dei beni staggiti oggetto di pignoramento, per i quali il Creditore Procedente ha chiesto al GE la disposizione della vendita forzata, ovvero:

- Appartamento al piano terra (da considerarsi seminterrato), in condominio, sito in Santa Croce Camerina (RG), nella Via Salvo D'Acquisto 9, in catasto fabbricati al F. 7, p.lla 167, sub. 9, per il diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, spettante ai coniugi Sigg.ri xxxxx;
- Locale commerciale al piano terra (da considerarsi rialzato), in condominio, sito in Santa Croce Camerina (RG), nella Via oggi denominata F. Brancato, in catasto fabbricati al F. 36, p.lla 1062, sub. 10 per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni, spettante cumulativamente ai coniugi xxxxx (1/4) e xxxxx (1/4).

Al fine di espletare il mandato ricevuto, lo scrivente ha provveduto:

- a richiedere presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, tutta la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento (planimetrie catastali, visure catastali ed estratti di mappa), verificando la coerenza dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali degli immobili e le eventuali rettifiche necessarie;
- ad accertare la destinazione urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia;
- ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina, la regolarità urbanistica/edilizia delle unità immobiliari oggetto di pignoramento;
- ad acquisire i titoli di proprietà coprenti il ventennio anteriore la data del pignoramento;
- ad estrarre presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, l'elenco delle formalità gravanti sui beni in oggetto;
- a verificare con il Custode Giudiziario nominato, l'atto di pignoramento e la relazione notarile;
- a verificare lo stato di possesso degli immobili.

Avendo il sottoscritto, svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitogli, ha eseguito, infine, la stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati.

Prima di indicare il valore finale a base d'asta dei beni oggetto di pignoramento sono stati detratti i costi stimati per le regolarizzazioni catastali ed edilizie e dopo è stato operato un abbattimento forfettario del

prezzo in ragione del 15%, dovuto alla possibile esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.

Seguono le conclusioni cui sono pervenuto per ciò che attiene i compiti previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Sentito il Custode Giudiziario, Avv. Ignazia Arezzo, veniva fissato l'accesso ai luoghi per il giorno 27/02/2023 alle ore 9:30.

Alla data ed all'ora stabilita, previo avviso alle parti, si provvedeva ad eseguire il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura ove riscontravamo la presenza del debitore esecutato e della moglie, come generalizzati in premessa.

Gli intervenuti concedevano l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, permettendo allo scrivente di effettuare il rilievo geometrico e fotografico ed al Custode Giudiziario di informarli sullo stato della procedura esecutiva, sul proprio ruolo e sui doveri del debitore esecutato.

COSTITUZIONE LOTTI

I due immobili pignorati di cui alla procedura esecutiva, per un migliore facilità di lettura degli aspetti generali e comuni, sono stati descritti e valutati in un unico rapporto peritale, anche alla luce del fatto che non sono emerse particolari difficoltà tali da rendere la perizia particolarmente articolata, con la necessità di doverla splittare in relazione ai due lotti.

Ognuno dei due immobili pignorati ha costituito un lotto separato, considerato il fatto che questi sono privi di un oggettivo rapporto pertinenziale ed hanno una loro autonoma appetibilità nel mercato immobiliare.

La piena proprietà dell'appartamento al piano terra (da considerarsi seminterrato), in condominio, sito in Santa Croce Camerina (RG), nella Via Salvo D'Acquisto 9, in catasto fabbricati al F. 7, p.lla 167, sub. 9, costituisce il lotto 1.

Per quanto riguarda il locale commerciale al piano terra (da considerarsi al piano rialzato), in condominio, sito in Santa Croce Camerina (RG) nella Via oggi denominata F. Brancato, in catasto fabbricati al F. 36, p.lla 1062, sub. 10, sembrerebbero percorribili due opzioni di vendita, trattandosi di un immobile pignorato per la quota di 1/2, con comproprietari della restante quota di 1/2 non esecutati.

Le due opzioni di vendita, attentamente valutate, sono state le seguenti:

- vendita della piena proprietà dell'intera unità immobiliare, nello stato di fatto in cui si trova, con diritto dei comproprietari non esecutati a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita;
- vendita della piena proprietà di una porzione di immobile da frazionare, avente valore pari al 50% dell'intero.

Lo scrivente ritiene che la procedura possa trarre maggiore beneficio dalla prima opzione e che la divisione fisica non sia comoda da attuare.

Nel dettaglio, l'immobile, sarebbe divisibile dal punto di vista tecnico e pratico in due porzioni di uguale superficie (46,00 mq utili cad) e quindi di ugual valore, al fine di vendere la piena proprietà di una delle due. Tuttavia tale progetto di divisione appare semplice e comodo solo planimetricamente in quanto i lavori e le autorizzazioni da ottenere preliminarmente renderebbero l'operazione non vantaggiosa per la procedura. Infatti, non si tratta solo di dover realizzare un tramezzo divisorio ma, dovendo mantenere la destinazione d'uso a locale commerciale, vi sarebbe l'obbligo di realizzare due servizi igienici, con conseguenti modifiche impiantistiche (idriche, fognarie ed elettriche) oltre alla necessità di effettuare tracce e scassi a pavimento ed alle pareti.

Ne deriva che la divisibilità del bene non è da definirsi comoda, in quanto è possibile ma a costi non convenienti per la procedura.

Tali costi sono stati stimati in almeno 15.000,00 come da stima sommaria dei costi allegata al disegno dimostrativo del progetto di divisione.



UBICAZIONE

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, entrambi siti a Santa Croce Camerina, sono tra loro ubicati nelle vicinanze.

L'appartamento al piano terra (da considerarsi seminterrato) facente parte del condominio sito nella via Salvo D'Acquisto n. 9, fa parte di uno stabile edificato nel tratto iniziale della citata arteria stradale, uscendo dalla Piazza Mercato Vecchio.

Le coordinate geografiche del condominio di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento che ha costituito il Lotto 1, nel sistema di riferimento WGS84, sono le seguenti: 36°49'55.53" N, 14°31'24.43 E.

Il locale commerciale al piano terra (da considerarsi al piano rialzato), fa parte di un condominio sito nella via oggi denominata F. Brancato.

L'edificio, nello specifico, costituisce un isolato tra la citata via, la via Settembrini, la via Padova ed il tratto terminale della via Gramsci, prima dell'imbocco alla Piazza Mercato Vecchio.

Le coordinate geografiche del condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento che ha costituito il Lotto 2, nel sistema di riferimento WGS84, sono le seguenti: 36°49'51.12" N, 14°31'25.40" E.



Fig. 1: Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dei due lotti.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il fabbricato di cui fa parte l'**appartamento** oggetto di perizia, ubicato in via Salvo D'acquisto 9, presenta una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, con solai in laterocemento gettati in opera. L'edificio, edificato tra il 1990 ed il 1991, si compone di una porzione a tre piani fuori terra ed un'altra a quattro piani fuori terra:

- al piano terra, sul lato prospiciente la via D'Acquisto, sono presenti quattro box auto e l'appartamento oggetto di perizia, mentre sul retro sono presenti altri tre garage ed uno studio privato;
- il primo piano si compone di tre appartamenti;
- al secondo piano sono presenti tre appartamenti, uno dei quali si sviluppa anche al terzo piano;
- al terzo piano, oltre alla porzione di appartamento di cui al punto precedente, sono presenti un ulteriore appartamento ed un locale censito in categoria magazzino/deposito.

In merito all'appartamento oggetto di perizia, è importante rilevare che pur essendo complessivamente al piano terra, in realtà è da considerarsi al piano seminterrato, in quanto si trova a quota più bassa (circa 60-70 cm) rispetto alla quota del vano scala e della quota stradale.

Con ogni probabilità, la realizzazione di una porzione di condominio a quattro piani fuori terra, è stata possibile grazie al fatto che l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato parzialmente seminterrato.

L'appartamento confina:

- ad est con a via Salvo D'Acquisto;
- ad ovest con un garage intestato xxxxx con uno studio privato intestato a xxxxx;
- a sud con il vano scala;
- a nord con un altro condominio a tre piani fuori terra;
- oltre che con appartamento intestato a xxxxx.

All'appartamento oggetto di perizia si accede dal vano scala dell'edificio, il cui ingresso, comodo negli spazi, risulta dotato di portoncino in alluminio e vetro, pavimentato con piastrelle di ceramica di colore tendente al grigio, con pareti tinteggiate di colore bianco.

Le scale sono rifinite con lastre di granito grigio, con ringhiera in alluminio bianco. In corrispondenza dell'ingresso è presente anche il vano ascensore per l'accesso ai piani superiori ed un limitrofo vano tecnico. Tramite porta in legno si accede all'appartamento oggetto di stima, che presenta due gradini all'ingresso, scesi i quali, si raggiunge la quota pavimento dell'abitazione (circa -60/70 cm).

Un corridoio lungo 10 m e largo 1,00 m, disimpegna tutti i vani dell'unità immobiliare. In particolare, sulla sinistra si incontrano nell'ordine:

- un ripostiglio cieco della superficie utile di 3,50 mq;
- una camera da letto doppia, della superficie netta di 16,50 mq, che presenta una finestra ed una porta finestra con affaccio all'interno di un cavedio calpestabile, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, avente superficie netta di 14,70 mq.

In fondo al corridoio è presente il bagno, avente superficie utile di 5,80 mq, che presenta anch'esso una finestra con affaccio sul citato cavedio.

All'interno del cavedio, oltre alle finestre dei piani soprastanti, si affaccia anche una finestra alla stessa quota di quelle dell'appartamento oggetto di perizia.

Sulla destra rispetto al corridoio si accede:

- al soggiorno, della superficie utile di 17,90 mq;
- alla cucina, della superficie netta di 15,30 mq, dalla quale è possibile accedere ad una lavanderia avente superficie calpestabile di 4,40 mq;
- alla camera da letto matrimoniale, della superficie netta di 17,05 mq.

La superficie utile dei vani dell'appartamento, quindi senza considerare quella del cavedio, è pari a 92,00 mq mentre la superficie commerciale, determinata ai sensi della norma UNI EN 15733-2011 e del DPR 139/98, è pari a 105,00 mq. L'altezza netta dell'unità immobiliare è pari a 3,00 m.

Tutti i descritti vani che si trovano alla dx rispetto al corridoio presentano finestre con affaccio sulla via Salvo D'Acquisto.

Sia le aperture verso l'esterno che quelle verso il cavedio, sono dotate di infisso interno in alluminio e vetro non a taglio termico, con persiana esterna in pvc, di colore rosso. Le porte interne sono in legno di tipo economico.

La pavimentazione è costituita da pavimento in ceramica ed i muri sono intonacati, rifiniti a gesso e tinteggiati di colore bianco.

Il bagno e la lavanderia presentano pavimenti piastrellati, così come sono piastrellate le pareti, per oltre 2/3 dell'altezza.

La lavanderia è dotata di lavatoio, wc e doccia mentre il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno. L'impianto idrico, fognario e quello elettrico sono sottotraccia mentre quello termico non è esistente pertanto si fa fronte al riscaldamento mediante stufe elettriche portatili.

L'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico.

L'appartamento versa in un cattivo stato di manutenzione, con evidenti problemi di umidità riscontrabili in tutti i vani.

Sono infatti presenti numerose macchie di colore avorio nella parte bassa della muratura dovute alla risalita capillare dell'acqua dalle fondazioni, oltre alle infiltrazioni dal marciapiede (si ricorda che l'appartamento è sotto quota strada), macchie che in parte, progredendo, hanno determinato lo sgretolamento dell'intonaco. Tale fenomeno appare particolarmente evidente in cucina e in camera da letto, non solo in corrispondenza del muro di tamponamento lato strada ma anche in corrispondenza dei muri ortogonali a quest'ultimo.

Inoltre sono state rilevate ampie macchie di colore nero localizzate sia nella parte alta delle pareti che nella parte di intradosso del solaio vicino alle pareti, ovvero in corrispondenza dei c.d. ponti termici, segni caratteristici di condensa e scarso isolamento termico.

Tale fenomeno appare particolarmente vistoso ed evidente nel soggiorno ed in camera da letto.

La lavanderia presenta anch'essa delle macchie nere dovute a scarso isolamento termico e condensa, unitamente al maggiore grado di umidità in tali ambienti, fenomeni che possono aver contribuito alla rottura di parte delle piastrelle, assieme all'umidità di risalita e ad eventuali perdite idriche a parete o utilizzo di collanti e materiali non idonei.

Nel bagno si riscontra invece un problema di cedimento dell'intero piano del pavimento, che ha determinato la rottura di alcune piastrelle, fenomeno a sua volta dovuto evidentemente ad un cedimento del sottostante massetto.

Il fabbricato di cui fa parte il **locale commerciale** oggetto di perizia, costituisce un isolato tra le vie F. Brancato, Settembrini, Padova ed il tratto terminale della via Gramsci, prima dell'imbocco alla Piazza Mercato Vecchio.

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato, con solai in laterocemento gettati in opera.

L'edificio, edificato nelle sue strutture, nel 1992 e si compone di tre piani fuori terra:

- al piano interrato è presente l'autorimessa con 8 posti auto/box di pertinenza degli appartamenti soprastanti;
- al piano terra oltre al locale commerciale oggetto di perizia, è presente un altro locale commerciale di proprietà dei cointestatati non eseguiti dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero il fratello del debitore esecutato e la moglie, oltre ad un terzo locale ad uso artigianale;
- ai piani primo e secondo sono presenti tre appartamenti per piano.

Il locale commerciale confina:

- a nord con il locale commerciale di proprietà dei cointestatati non eseguiti dell'unità immobiliare oggetto di stima, ovvero il fratello del debitore esecutato e la moglie;
- a sud il locale artigianale intestato alla xxxx;
- ad est con la via Padova;
- ad ovest con la via F. Brancato;
- oltre che con soprastante appartamento intestato a xxxx.

In merito al locale commerciale oggetto di perizia, è importante rilevare che pur essendo complessivamente al piano terra, in realtà è da considerarsi al piano rialzato, in quanto si trova a quota più alta (circa 70 cm) rispetto alla quota del marciapiede. Infatti vi si accede mediante una scaletta in acciaio di tipo amovibile posta in corrispondenza di una delle due ampie aperture prospicienti sulla via F. Brancato, dotate di serrande avvolgibili manuali in acciaio. L'altra apertura non è utilizzabile perché risulta tamponata dal lato interno.

Il locale internamente presenta la forma di una "L" per una superficie utile di 93 mq circa ed una superficie commerciale di circa 102 mq. L'altezza netta dell'unità immobiliare è pari a 3,50 m.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in quarzo di colore rosso e pareti finite a gesso e tinteggiate.

Sulla parete est del locale, lato via Padova, sono presenti le finestre alte di luce.

L'impianto elettrico è sottotraccia mentre non è presente impianto termico.

Non è stato rilevato il blocco servizi igienici costituito dal wc e dall'anti-wc ma questo in passato era esistente come desumibile dalla documentazione tecnica visionata presso l'UTC del Comune di Santa Croce Camerina. E' probabile pertanto che l'impianto idrico e fognario siano ancora ripristinabili nella posizione originaria.

Le condizioni di manutenzione e lo stato d'uso del locale commerciale sono buone, non essendo stata rilevata alcuna problematica né danni.

PROPRIETA' DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Avendo effettuato richiesta di copie presso l'Archivio Notarile di Modica, si conferma quanto riportato nella relazione notarile versata agli atti della procedura, ovvero che per entrambi i lotti vi è piena continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento.

L'appartamento al piano terra (da considerarsi seminterrato) facente parte del condominio sito nella via Salvo D'Acquisto n. 9, è pervenuto al debitore esecutato ed alla moglie, come generalizzati in premessa ed in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno, giusto l'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Zichichi del 06/11/1991 rep. 145526, registrato a Ragusa il 19/11/1991 al n. 2226, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 19/11/1991 ai nn. 12920/15760, da potere di xxxx.

Il locale commerciale al piano rialzato, facente parte del condominio sito nella via nella via oggi denominata F. Brancato, è pervenuto al debitore esecutato ed alla moglie, come generalizzati in premessa ed in regime di comunione legale dei beni, la quota di 1/4 ciascuno, giusto l'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Zichichi del 10/03/1993 rep. 155271, registrato a Ragusa il 22/03/1993 al n. 416, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 16/03/1993 ai nn. 2923/3561, da potere della xxxxxx.

Le due restanti quote di proprietà di 1/4, in virtù del medesimo rogito, sono in capo al fratello del debitore esecutato, xxxx ed alla moglie xxxxx.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono liberi.

L'appartamento è abitato dal nucleo familiare del debitore esecutato, costituito da quest'ultimo, dalla moglie e dai loro due figli.

Il debitore esecutato ha dichiarato che il condominio non è costituito e non è dotato di amministratore in quanto uno dei condomini si è assunto l'onere di gestire la contabilità relativa alle generiche spese comuni del vano scala.

Il locale commerciale, all'interno del quale alla data del sopralluogo non risultava svolta alcuna attività, è nella disponibilità dei quattro proprietari/intestatari, esecutati e non, che lo utilizzano come locale di sgombero, essendovi stati allocati oggetti ed elettrodomestici di uso comune.

Il debitore esecutato ha dichiarato che essendo l'unità immobiliare autonoma rispetto al condominio, grazie all'accesso diretto dalla strada, non vi sono spese comuni né obblighi relativi ad eventuali amministratori di condominio.

L'eventuale indennità di occupazione del locale commerciale, visto l'uso a deposito che ne viene fatto al momento, è stimabile nell'ordine di 150,00 €/mese.

INFORMAZIONI URBANISTICHE

Il comune di Santa Croce Camerina è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Ass.to Territorio e Ambiente n. 188 del 17/03/2005.

Lo stabile di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia, secondo la zonizzazione del P.R.G., ricade interamente in Zona Territoriale Omogenea B2 "Zona di completamento", comprendente le aree di recente edificazione e parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni.

In tale Zona sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 32 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., delle quali si riporta lo stralcio:

ART. 32

(Zona di completamento – B2)

- 1 – La zona B2 comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni.
- 2 – Con concessione singola e/o autorizzazione sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;
 - b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - per lotti , interclusi alla data di adozione del P.R.G. (12.01.96 delibera C.C. n° 7), aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq.
 - per i lotti , interclusi alla data di adozione del P.R.G. (12.01.96 delibera C.C. n° 7), di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000.
 - 3 – La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 4,5
 - 4 – Le destinazioni d'uso ammesse sono:
 - a) residenza
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica
 - c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione;
 - d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
 - e) attrezzature a carattere religioso.
 - f) Ristoranti, bar, locali di divertimento;
 - g) Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - h) Commercio a dettaglio;
 - i) Teatri e cinematografi
 - j) Uffici pubblici e privati, studi professionali,
 - m) alberghi e pensioni
 - n) garages di uso pubblico.
 - 5 – Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.
 - 6 – Altezza massima assoluta una volta e mezza della larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 10 e nel rispetto della vigente normativa antisismica;
 - 7 – Piani fuori terra massimo tre piani

Fig. 2: Stralcio NTA del P.R.G. – Art. 32 "Zona di completamento – Lotto 1

Il fabbricato risulta gravato dal vincolo paesaggistico di cui all'articolo 134 lett. a del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42), vincolo imposto dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa approvato con D.A. n. 1346 del 4 aprile 2016, già vigente dall'agosto 2010, ai sensi del D.A. n. 1767 del 10/08/10, con il quale l'Assessorato Regionale ai Beni Culturali e all'Identità Siciliana aveva disposto l'adozione della proposta di Piano Paesaggistico.

In particolare l'edificio ricade all'interno della delimitazione del Paesaggio Locale 6 A "Aree di interesse archeologico di Braccetto-Menta, Cannitello, Pirrera, Porcospino, Santa Croce Camerina, Cerasella, Petrarò. Porzioni del Torrente Grassello" con livello di tutela 1.

In tale area sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 26 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Paesaggistico.

Lo stabile di cui fa parte il locale commerciale oggetto di perizia, secondo la zonizzazione del P.R.G., ricade interamente in Zona Territoriale Omogenea B1 "Zona Completamente Edificata", comprendente le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.

In tale Zona sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 31 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., delle quali si riporta lo stralcio:

ART. 31

*(Zona completamente edificata
"Zona B1")*

- 1 – La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.
- 2 – Con concessione singola e/o autorizzazione sono consentiti i seguenti interventi:
- a) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;
 - b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione e nuove costruzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - per lotti, interclusi alla data di adozione del P.R.G. (12.01.96 delibera C.C. n° 7), aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;
 - per i lotti, interclusi alla data di adozione del P.R.G. (12.01.96 delibera C.C. n° 7), di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000
- 3 – La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq. 5
- 4 – Le destinazioni d'uso ammesse sono:
- a) residenza
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica
 - c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose; limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del PRG, in caso di ricostruzione o trasformazione;
 - d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
 - e) attrezzature a carattere religioso;
 - f) ristoranti, bar, locali di divertimento;
 - g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - h) commercio a dettaglio;
 - i) teatri e cinematografi;
 - j) uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - m) alberghi e pensioni
 - n) garages di uso pubblico.
- 5 – Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.
- 6 – Altezza massima assoluta una volta e mezza della larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a mt. 10 e nel rispetto della vigente normativa antisismica.
- 7 – Piani fuori terra massimo tre piani

Fig. 3: Stralcio NTA del P.R.G. – Art. 31 "Zona Completamente Edificata" – Lotto 2

Il fabbricato di cui fa parte il locale commerciale non risulta gravato dal vincolo paesaggistico.

Entrambi gli immobili, dalle indagini effettuate, non risultano gravati da vincoli idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc..

Trattandosi di immobili censiti al Catasto Edilizio Urbano, per il passaggio di proprietà non è necessario richiedere i certificati di destinazione urbanistica della zona.

Non vi sono faglie sismiche nelle immediate vicinanze dei due condomini né fenomeni di dissesto idrogeologico o rischio idraulico riscontrabili dall'analisi del Piano di Assetto Idrogeologico.

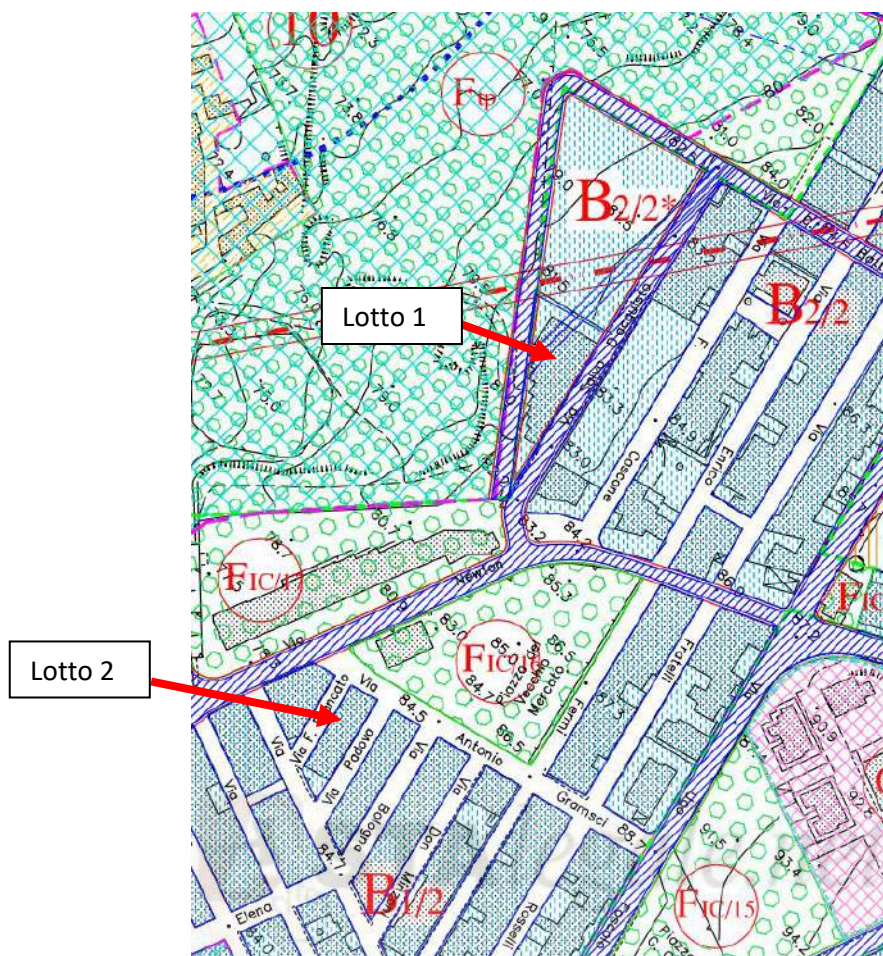


Fig. 4: Ubicazione lotti su Stralcio P.R.G.

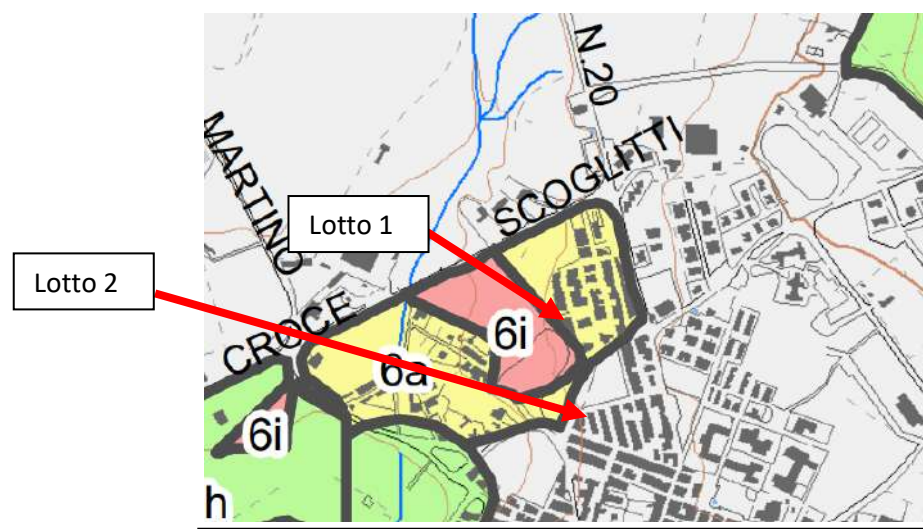


Fig. 5: Ubicazione lotti su Stralcio Piano Paesaggistico

LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica/edilizia delle due unità immobiliari oggetto di perizia, ho effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina, consultando i due fascicoli tecnici dei fabbricati.

L'edificio di cui fan parte l'appartamento è stato edificato giusta concessione edilizia n. 66 del 23/09/1989 e successiva concessione edilizia in variante n. 56 rilasciata in data 05/07/1990.

L'intero stabile non è dotato del certificato di abitabilità.

Lo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso ai luoghi non risulta conforme ai disegni di cui alla concessione edilizia in variante n. 56 del 05/07/1990, in quanto non risulta presente un tramezzo che divideva due vani ed inoltre la porzione iniziale del corridoio è stata realizzata un po' più larga, realizzando una risega nel corridoio e togliendo spazio all'unità immobiliare confinante.

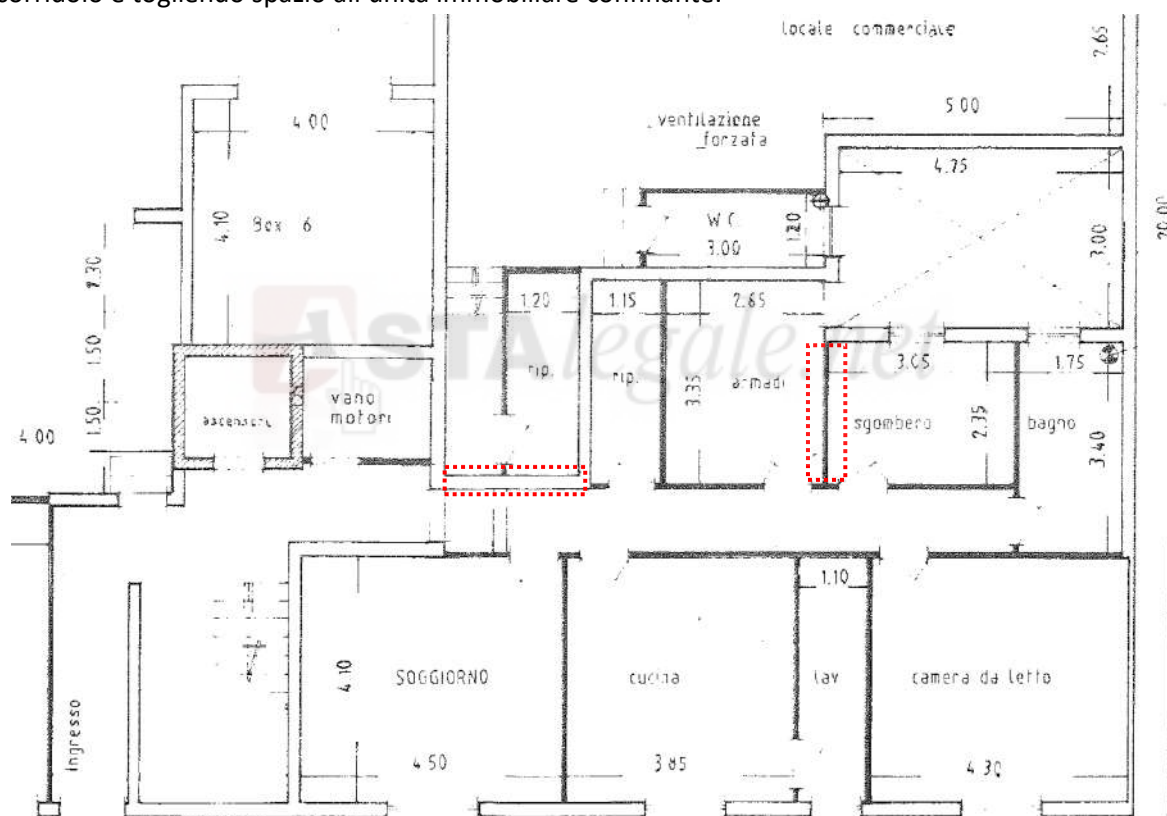


Fig. 6: Lotto 1: Planimetria del progetto approvato, con indicata la difformità rilevata

La regolarizzazione edilizia, da porre a carico dell'aggiudicatario, comporta la presentazione di una c.d. CILA tardiva, con un costo complessivo di circa 2.400,00 €, per sanzioni amministrative e spese tecniche, somma detratta dal valore del lotto.

Si precisa che, per via della citata difformità riguardante la porzione iniziale del corridoio, realizzata più larga a scapito dell'unità immobiliare limitrofa, la pratica di regolarizzazione va presentata in uno all'unità immobiliare confinante, con i relativi costi che esulano dalla procedura esecutiva.

I costi per provare ad ottenere, eventualmente, la SCA (l'ex abitabilità), compresi i certificati degli impianti e gli eventuali adeguamenti degli stessi che si dovessero rendere necessari, sono anch'essi a carico dell'aggiudicatario ma in questo caso non è stata prevista alcuna detrazione dal valore del lotto in quanto trattasi di condizioni non ostantive per una compravendita.

Ad ogni modo, a parere dello scrivente, anche sulla base di esperienze analoghe nel comune di Santa Croce Camerina, la SCA dell'appartamento non è rilasciabile, essendo stato realizzato sotto quota strada.

L'edificio di cui fanno parte il locale commerciale è stato edificato giusta concessione edilizia n. 10 del 20/02/1991 e successive concessioni edilizie in variante n. 114 rilasciata in data 06/12/1991 e n. 85 rilasciata in data 15/10/1993.

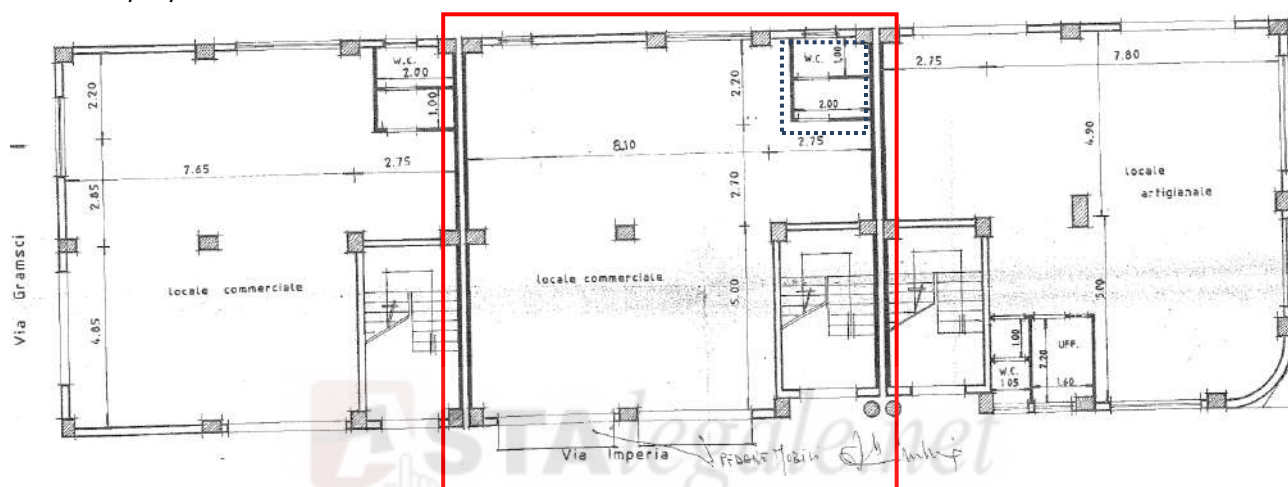


Fig. 7: Lotto 2: Planimetria del progetto approvato, con indicata in blu la difformità rilevata

Si precisa che le pedane mobili, aggiunte a penna nel disegno di cui alla c.e. n. 85 rilasciata in data 15/10/1993, non furono approvate, con le conseguenti difficoltà dovute al fatto che il locale commerciale, seppur agibile e legittimato urbanisticamente con la sua destinazione d'uso, si trova a quota +70 dal marciapiede di via F. Brancato e che per accedervi è necessario, per come rilevato sui luoghi, l'utilizzo di scalette amovibili in acciaio.

L'intero stabile, compreso il locale commerciale oggetto di perizia, è dotato del certificato di abitabilità/agibilità n. 1242/2000 del 17/03/2000.

Lo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso ai luoghi non risulta conforme ai disegni di cui alla concessione edilizia in variante n. 85 rilasciata in data 15/10/1993, in quanto non risulta presente il blocco servizi igienici rappresentato in planimetria.

Se l'aggiudicatario intenderà mantenere la destinazione d'uso a locale commerciale, la regolarizzazione non potrà attuarsi mediante la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria che preveda la rappresentazione di uno stato di fatto privo di servizio igienico.

Di conseguenza bisognerà presentare una pratica edilizia finalizzata alla realizzazione del blocco servizi igienici, costituito da bagno ed antibagno.

Normalmente il ripristino dei luoghi non comporterebbe la presentazione di una pratica edilizia, ma nel caso specifico questa appare necessaria in quanto i lavori coinvolgeranno anche l'impiantistica, che dovrà essere certificata dagli installatori in relazione alla regolare esecuzione.

Realizzando i due ambienti nella forma e delle dimensioni previste nel progetto approvato, i costi stimati per spese tecniche, sanzioni amministrative, lavori ed iva, ammonterebbero ad €. 7.000,00, somma che verrà detratta dal valore del lotto, trattandosi di spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia.

DATI E CONFORMITA' CATASTALE

L'appartamento al piano terra facente parte del condominio sito nella via Salvo D'Acquisto n. 9, risulta censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Croce Camerina al Foglio 7, p.lla 167 subalterno 9, con i seguenti dati di classamento:

Categoria	Classe	Vani	Superficie catastale	Rendita catastale
A/3 – Abitazione di tipo economica	3	5	106 mq	€. 309,87

La planimetria catastale dell'appartamento non risulta conforme allo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso ai luoghi, in quanto non risulta presente un tramezzo che divideva due vani ed inoltre la porzione iniziale del corridoio è stata realizzata un po' più larga, togliendo spazio all'unità immobiliare confinante.

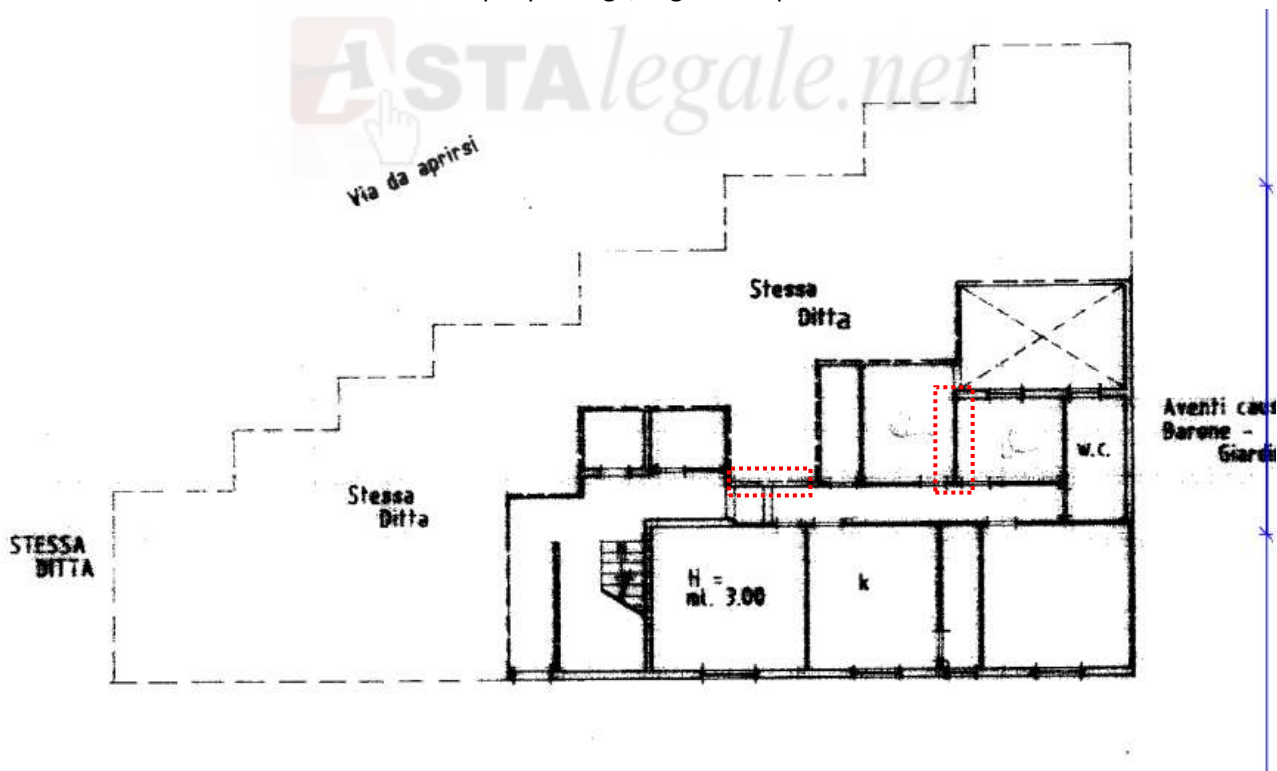


Fig. 8: Lotto 1: Planimetria catastale con indicata la difformità rilevata

La rielaborazione della planimetria catastale, da porre a carico dell'aggiudicatario, comporta un costo complessivo di circa 600,00 €, somma che verrà detratta dal valore del lotto.

Si precisa che, per via della citata difformità riguardante la porzione iniziale del corridoio, realizzata più larga a scapito dell'unità immobiliare limitrofa, la pratica di regolarizzazione catastale va presentata anche per l'unità immobiliare confinante, con costi che esulano dalla procedura esecutiva.

Il locale commerciale da considerarsi al piano rialzato, facente parte del condominio sito nella via oggi denominata F. Brancato, risulta censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Croce Camerina al Foglio 36, p.lla 1062 subalterno 10, con i seguenti dati di classamento:

Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
C/1 – Locale commerciale	3	91 mq	95 mq	€. 1.485,12

La planimetria catastale del locale commerciale non è conforme allo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso agli atti in quanto non è presente il blocco servizi igienici rappresentato in planimetria.

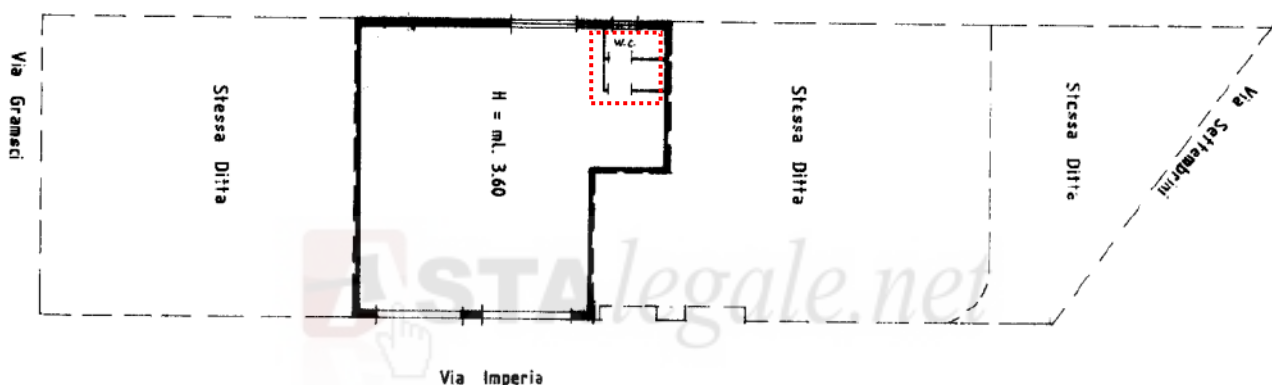


Fig. 9: Miniatura planimetria catastale lotto 2, con indicate le difformità rilevate

Quanto già detto per la conformità edilizia vale anche per quella catastale, nel senso che non è possibile aggiornare la planimetria catastale senza variare la destinazione d'uso, atteso che un locale commerciale non può essere privo di servizi igienici.

Pertanto, posto che a seguito dell'aggiudicazione con ogni probabilità verrà mantenuta la destinazione d'uso a locale commerciale e che il blocco servizi igienici potrà essere realizzato nella posizione prevista nell'accatastamento agli atti (peraltro come da progetto approvato e da certificato di agibilità), con tali condizioni non si renderà necessaria alcuna regolarizzazione catastale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per stabilire il valore degli immobili, lo scrivente ha eseguito due metodologie di stima:

- sintetica-comparativa, in base al valore di mercato ottenuto attraverso indagini di mercato: metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima;
- analitica, mediante capitalizzazione del reddito prodotto dal bene.

Alla luce dei risultati ottenuti, molto vicini tra loro, una volta determinato il valore delle unità immobiliari, secondo i due metodi utilizzati, i valori di stima definitivi sono stati assunti scegliendoli, in cifra tonda, all'interno dello stretto range di valori determinati con i due metodi di stima.

L'unità di misura prescelta dal sottoscritto è il metro quadrato di superficie commerciale.

Per quanto riguarda il più probabile valore di mercato del **locale commerciale**, la quota oggetto di pignoramento, di proprietà del debitore esecutato e della moglie, è pari ad 1/2 dell'intero, essendo l'immobile in comproprietà con terzi non esecutati.

Nonostante ciò va comunque eseguita la valutazione dell'intero.

OPERAZIONI PRELIMINARI: CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini del computo della superficie commerciale di un immobile si fa riferimento alla norma UNI EN 15733-2011, che ha sostituito la norma UNI 10750-2005.

La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Il computo delle superfici viene effettuato con i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se in comunione con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti portanti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Le Superfici accessorie di un'unità immobiliare rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti". Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi. Sono da considerarsi:

- **pertinenze esclusive di ornamento:** i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc...
- **pertinenze esclusive a servizio:** i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc...).

Le superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'immobile.

La nuova norma UNI EN 15733-2011 non contiene più le indicazioni circa la ponderazione delle superfici, originariamente contenute nella vecchia norma UNI 10750-2005, pertanto per il calcolo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento si fa riferimento al DPR 139/98:

- 30% della superficie di terrazze o balconi comunicanti (fino a 25 mq);
- 10% della quota di terrazze o balconi comunicanti eccedente i 25 mq;
- 15% della superficie di terrazze o balconi non comunicanti (fino a 25 mq);
- 5% della quota di terrazze o balconi non comunicanti eccedente i 25 mq;
- 10% delle aree scoperte fino a 25 mq;
- 2% della quota delle aree scoperte eccedente i 25 mq;

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze di servizio (cantine, soffitte ecc.), non costituenti unità immobiliari autonome, secondo quanto disposto dal DPR 139/98, la superficie omogeneizzata si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sempre ai sensi del DPR 139/98 si specifica che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (DPR 138/98);
- La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto/eccesso;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 105,00 così determinata:

- 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, del 100% delle superfici delle pareti perimetrali verso l'esterno e 50% delle superfici delle pareti perimetrali verso altre unità immobiliari → 103,00 mq;
- Superficie cavedio → $15,00 \text{ mq} \cdot 0,10 = 1,50 \text{ mq}$, arrotondati a 2,00 mq.

La superficie commerciale del locale commerciale è pari a mq 102,00, determinata in ragione del 100% delle superfici calpestabili, del 100% delle superfici delle pareti perimetrali verso l'esterno e del 50% delle superfici delle pareti perimetrali a confine con altre unità immobiliari.

STIMA SINTETICA PER IL CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

La base di dati utilizzata dal sottoscritto per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari *OMI, Borsino Immobiliare e Requot* riferita all'anno 2022, Comune di Santa Croce Camerina, Zona periferica esterna al centro storico;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari della compravendita.

In particolare si è provveduto a determinare i prezzi unitari dell'appartamento e del locale commerciale, scegliendo innanzitutto il target dei beni oggetto di stima, inquadrabili:

- l'appartamento, come abitazione di tipo economica e/o come abitazione in fascia media;
- il locale commerciale, come negozio dal normale stato d'uso e manutenzione.

Successivamente, per ognuna delle tre fonti a banche dati consultate, scelti i target dei beni oggetto di stima, sono stati calcolati i valori medi al mq rispetto al *range* di valori unitari minimi, medi o massimi riferiti target individuato. Nello specifico:

- per l'appartamento è stata operata la media tra i valori medi delle tre fonti;
- per il locale commerciale è stata operata la media tra i valori massimi delle tre fonti.

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto secondo la metodologia descritta:

- il valore unitario medio di vendita (Vu) di abitazioni di tipo economico ed in fascia media, nella zona di riferimento, applicabile all'appartamento oggetto di stima risulta di circa 600,00 €/mq;
- il valore unitario medio di vendita (Vu) di locali commerciali dal normale stato d'uso e manutenzione, nella zona di riferimento, applicabile al locale commerciale oggetto di stima risulta di circa 750,00 €/mq.

I prezzi unitari determinati sono ritenuti congrui in relazione a tutte le caratteristiche intrinseche delle due unità immobiliari, al loro stato d'uso e manutenzione ed anche rispetto alle caratteristiche posizionali estrinseche.

Una volta applicati i prezzi unitari alle superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di stima è stato determinato il valore degli immobili per come segue:

- Valore appartamento = P.U. X S. Comm. = 600,00 €/mq X 105,00 mq = 63.000,00 €;
- Valore locale commerciale = P.U. X S. Comm. = 750,00 € X 102,00 mq = 76.500,00 €.

STIMA ANALITICA PER IL CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il secondo criterio di stima analitica utilizzato è quello della capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario degli immobili, che si attua applicando la formula:

$$V=RN/r$$

Dove:

- V = Valore attuale dell'immobile
- RN = reddito netto (beneficio fondiario nel caso di terreni e immobili agricoli)
- R = Saggio di capitalizzazione

Si procede quindi al calcolo del Reddito Netto che è dato dalla seguente formula:

$$RN=RLT-S$$

Dove:

- RLT= Reddito Lordo Totale Annuo

- S=Spese (assicurazioni, manutenzioni, tributi, amministrazione, sfritti, inesigibilità ed interessi, ecc.)

Il canone di locazione mensile per l'appartamento può essere stabilito in 210,00 € circa, che rapportato all'intero anno restituisce un Reddito Lordo di €. 2.520,00.

Il canone di locazione mensile per il locale commerciale può essere stabilito in 370,00 € circa, che rapportato all'intero anno restituisce un Reddito Lordo di €. 4.440,00.

Il reddito netto annuo si ottiene detraendo dal reddito lordo tutte le spese di gestione che, complessivamente, secondo la letteratura estimativa (*Forte, De Rossi, Realfonso, Michieli*) si considerano pari al 30% del reddito lordo totale annuo.

$$\text{RN appartamento} = \text{RLT} - \text{S} = 2.520,00 \text{ €} \times 0,70 = 1.764,00 \text{ €}$$

$$\text{RN locale commerciale} = \text{RLT} - \text{S} = 4.440,00 \text{ €} \times 0,70 = 3.108,00 \text{ €}$$

Tenuto conto delle condizioni influenti sulla variazione dei saggi (comodi e scomodi rilevati in sede di sopralluogo e di cui già discusso), si ritiene equo capitalizzare i redditi determinati ad un tasso medio del 3 % per l'appartamento e del 4% per il locale commerciale, per cui si ottengono i seguenti valori:

$$V \text{ appartamento} = \text{RN}/r = 1.764,00 \text{ €}/0,03 = 58.800,00 \text{ €}$$

$$V \text{ locale commerciale} = \text{RN}/r = 3.108,00 \text{ €}/0,04 = 77.700,00 \text{ €}$$

GIUDIZIO DI STIMA FINALE

I due metodi utilizzati per determinare il valore degli immobili oggetto di stima hanno restituito valori molto vicini tra loro, a conferma della validità della stima.

Il più probabile valore della piena proprietà dell'appartamento, applicando il metodo di stima sintetico-comparativo, è stato determinato in €. 63.000,00 mentre utilizzando il metodo di stima analitico per capitalizzazione del reddito, il valore ottenuto è stato di 58.800,00 €.

La piena proprietà dell'appartamento è stata definitivamente valutata in €. 61.000,00, importo ritenuto congruo non sono per tutto quanto sopra esposto ma anche alla luce della contro-verifica operata per rivalutazione del prezzo d'acquisto alla data della stima.

Al valore determinato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed edilizia, stimate in €. 3.000,00, addivenendo ad un importo di €. 58.000,00 €.

Infine è stato applicato l'abbattimento forfettario in ragione del 15%, dovuto alla possibile esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.

Il valore a base d'asta della piena proprietà dell'appartamento che ha costituito il lotto 1 viene dunque fissato in 49.300,00 €.

Il più probabile valore della piena proprietà del locale commerciale, applicando il metodo di stima sintetico-comparativo, è stato determinato in €. 76.500,00 mentre utilizzando il metodo di stima analitico per capitalizzazione del reddito, il valore ottenuto è stato di 77.700,00 €.

La piena proprietà del locale commerciale è stata definitivamente valutata in € 77.000,00, importo anche in questo caso, ritenuto congruo non solo per tutto quanto sopra esposto ma anche alla luce della controverifica operata per rivalutazione del prezzo d'acquisto alla data della stima.

Al valore determinato vanno detratte le spese necessarie per il ripristino del blocco servizi igienici, stimate forfettariamente in € 7.000,00, addivenendo ad un importo di € 70.000,00 €.

Infine è stato applicato l'abbattimento forfettario in ragione del 15%, dovuto alla possibile esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.

Il valore a base d'asta della piena proprietà dell'intero locale commerciale che ha costituito il lotto 2 viene dunque fissato in 59.500,00 €.



ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate in data 01/09/2023, non sono state riscontrate nuove formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento oltre quelle già elencate nella relazione notarile agli atti redatta il 29/11/2022 dal Notaio Filippo Morello.

Per l'appartamento al piano terra (da considerarsi seminterrato) facente parte del condominio sito nella via Salvo D'Acquisto n. 9, censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Croce Camerina al Foglio 7, p.lla 167 subalterno 9, immobile che ha costituito il lotto 1, le formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento sono:

1. Iscrizione del 27/01/2004 reg. part. 265 reg. gen. 1334 – Ipoteca legale a favore di xxxxxxxxx contro il debitore esecutato, come generalizzato in premessa, per un capitale di €. 16.537,15 ed un montante ipotecario di €. 33.074,30;
2. Iscrizione del 29/06/2017 reg. part. 1549 reg. gen. 9463 – Ipoteca legale a favore di xxxxxxxxx. contro il debitore esecutato, come generalizzato in premessa, per un capitale di €. 30.211,97 ed un montante ipotecario di €. 60.423,94;
3. Iscrizione del 22/03/2018 reg. part. 633 reg. gen. 4656 – Ipoteca legale a favore di xxxxxxxxx contro il debitore esecutato, come generalizzato in premessa, per un capitale di €. 33.598,74 ed un montante ipotecario di €. 67.197,48;
4. Iscrizione del 01/06/2022 reg. part. 934 reg. gen. 8886 – Ipoteca giudiziale a favore di xxxxxxxxx contro il debitore esecutato, come generalizzato in premessa, per un importo di €. 49.200,00;
5. Trascrizione del 30/09/2022 reg. part. 11336 reg. gen. 15252 – Pignoramento 2241/2022 del 06/09/2022 a favore di xxxxxxxxx. contro il debitore esecutato e la moglie, come generalizzati in premessa.

Per il locale commerciale al piano terra (da considerarsi al piano rialzato), facente parte del condominio sito nella via oggi denominata F. Brancato, censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Croce Camerina al Foglio 36, p.lla 1062 subalterno 10, immobile che ha costituito il lotto 2, le formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento sono:

1. Iscrizione del 27/01/2004 reg. part. 265 reg. gen. 1334 – Ipoteca legale a favore di xxxxxxxxx contro il debitore esecutato, come generalizzato in premessa, per un capitale di €. 16.537,15 ed un montante ipotecario di €. 33.074,30;
2. Iscrizione del 22/12/2011 reg. part. 3941 reg. gen. 21890 – Ipoteca legale a favore di xxxxxxxxx contro il fratello del debitore esecutato, come generalizzato al paragrafo precedente, per un capitale di €. 35.724,15 ed un montante ipotecario di €. 71.449,22;
3. Trascrizione del 04/09/2015 reg. part. 7424 reg. gen. 11904 – Pignoramento 2555/2015 del 11/06/2015 a favore di xxxxxxxxx contro il fratello del debitore esecutato e la moglie, come generalizzati al paragrafo precedente;

4. Iscrizione del 29/06/2017 reg. part. 1549 reg. gen. 9463 – Ipoteca legale a favore di xxxxxxx. contro il debitore esecutato, come generalizzato in premessa, per un capitale di €. 30.211,97 ed un montante ipotecario di €. 60.423,94;
5. Iscrizione del 22/03/2018 reg. part. 633 reg. gen. 4656 – Ipoteca legale a favore di xxxxxxxx contro il debitore esecutato, come generalizzato in premessa, per un capitale di €. 33.598,74 ed un montante ipotecario di €. 67.197,48;
6. Iscrizione del 01/06/2022 reg. part. 934 reg. gen. 8886 – Ipoteca giudiziale a favore di xxxxxxx contro il debitore esecutato, come generalizzato in premessa, per un importo di €. 49.200,00;
7. Trascrizione del 30/09/2022 reg. part. 11336 reg. gen. 15252 – Pignoramento 2241/2022 del 06/09/2022 a favore di xxxxxxxx contro il debitore esecutato e la moglie, come generalizzati in premessa.

VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del pignoramento, identificano esattamente gli immobili oggetto di pignoramento, secondo le corrette quote di proprietà, dati che corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione acquisita ed alle verifiche tecniche effettuate in loco.

Per l'appartamento al piano terra (da considerarsi seminterrato) facente parte del condominio sito nella via Salvo D'Acquisto n. 9, censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Croce Camerina al Foglio 7, p.lla 167 subalterno 9, sono state pignorate la quota di 1/2 del debitore esecutato e la restante quota di 1/2 della moglie, stante il fatto che l'immobile fu acquistato per 1/2 ciascuno da entrambi i coniugi.

Per il locale commerciale al piano terra (da considerarsi al piano rialzato), facente parte del condominio sito nella via oggi denominata F. Brancato, censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Santa Croce Camerina al Foglio 36, p.lla 1062 subalterno 10, sono state pignorate le due quote di 1/4 del debitore esecutato e della moglie, stante il fatto che le restanti due quote di 1/4 appartengono a terzi, ovvero il fratello del debitore esecutato e la moglie.

Relativamente al locale commerciale risulta errata la toponomastica per mancato aggiornamento catastale in quanto l'immobile è accessibile da via F. Brancato e non dalla via Francesco Rinzivillo, nn. 4-8-10 ma ad ogni modo gli identificativi catastali sono perfettamente idonei ad individuare l'unità immobiliare.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle visure effettuate presso il CEFA (Catasto Energetico Fabbricati), sia per l'appartamento che per il locale commerciale, non sono emersi Attestati di Prestazione Energetica caricati sul portale "SINERGIA".

Come da disposizione del 18/11/2021, emessa dai Giudici delle Esecuzioni, la redazione dell'APE verrà differita a seguito della vendita dell'immobile, prima del decreto di trasferimento.

Il costo per la redazione degli APE ammonta a 250,00 € oltre iva e cassa professionale per ognuna delle due unità immobiliari.

All'atto dell'accesso ai luoghi, le due unità immobiliari non sono risultate dotate di un sistema di riscaldamento o di climatizzazione, né sono state riscontrate caldaie per la produzione dell'acqua calda sanitaria, motivo per cui non si renderà necessaria la redazione dei libretti di impianto, salvo installazioni successive al sopralluogo.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di aver svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura per il completo espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- A. Rilievo stato di fatto con coni ottici di presa fotografica (Lotto 1 e Lotto 2);
- B. Rilievo fotografico (Lotto 1 e Lotto 2);
- C. Documentazione Catastale (Lotto 1 e Lotto 2);
- D. Elenco formalità gravanti sui beni (Lotto 1 e Lotto 2);
- E. Titolo di proprietà (Lotto 1 e Lotto 2);
- F. Legittimità edilizia (Lotto 1 e Lotto 2);
- G. Progetto di divisione (Lotto 2).

Il verbale di accesso ai luoghi è nella disponibilità del Custode Giudiziario della procedura.

Con osservanza

Comiso, lì 04/09/2023

F.to l'Esperto
Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto