

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA:

[REDACTED]

OGGETTO: Relazione tecnica di perizia

Proc. n° 6-2024 R.G.Es.

GIUDICE: Dott.CARLO DI CATALDO

C.T.U. : Arch. Adriana Privitera

INDICE:

- 1) Premessa
- 2) Risposta ai quesiti
- 3) Conclusioni
- 4) Allegati
 - a) Documentazione fotografica
 - b) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti del LOTTO)
 - c) Verbale di sopralluogo
 - d) Documentazione U.T.C. Comune di Comiso
 - Nulla Osta n [REDACTED]
 - allegati grafici al [REDACTED]
 - Concessione in Sanatoria n [REDACTED];
 - allegati grafici alla Sanatoria n. [REDACTED] (Pianta appartamento al II°P. rapp 1/100, Pianta lavanderia P III°+lastrico solare , Prospetti)

- e) Documentazione conservatoria aggiornata
- f) Estratto di mappa
- g) Planimetrie catastali (appartamento PII° - PIII° soffitta/lavanderia con lastrico solare);
- h) Visure catastali storiche
- i) Elaborato planimetrico
- j) Elenco immobili fabbricati
- k) Copia atto di provenienza
- l) Certificato di residenza storico dei “Debitori Esecutati”
- m) Certificato di stato di famiglia dei “Debitori Esecutati”
- n) Estratto di matrimonio del debitore esecutato
- o) Ricevute comunicazioni alle parti

1)PREMESSA

Con decreto del 14-03-2024 il Giudice Dott. Di Cataldo del Tribunale di Ragusa, ha conferito alla sottoscritta Arch.Adriana Privitera, l'incarico di C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare nella causa in epigrafe allegando in calce al decreto di nomina i quesiti di rito. In data 19-03-2024 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito con deposito telematico.

Si riportano di seguito i quesiti:

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

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

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

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

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

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

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

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

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

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

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

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato 2 ;

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

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

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

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione

in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia per vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi a titolo esemplificativo allo smaltimento dell'amianto o di inerti o di scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi , l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- 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);

d *bis*) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando :

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta l n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione , divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti , prelazione in favore dello IACPetc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018 , n. 119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli(liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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/certificato di destinazione urbanistica ;
l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione **dell'APE e , ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica** di cui al d.lgs.192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; **tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;**
- 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 separata istanza di liquidazione corredata da 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.,

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.;

p) l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

2) RISPOSTA AI QUESITI:

1.

A) Si è provveduto, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai "debitori esegutati" e a mezzo di posta elettronica certificata al creditore precedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

B) E' stato esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile verificando, anche con controlli e acquisizione di documentazione 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 e a quanto certificato dalla relazione notarile del 05-03-2024.

Precisamente: :

Appartamento al secondo piano, sito in Comiso , via T.Edison n. 15, composto da quattro vani ed accessori, con annesso locale lavanderia a terzo piano e con adiacente terrazza, confinante con la detta via , via Einstein, con Marinelli Biagio e con scivola di accesso al piano interrato.

Immobili Riportati nel Catasto Fabbricati di Comiso al:

- foglio 76 , particella 831 sub 3 , Piano secondo, zona cens. 1, Cat A/4, cl 4, 5 vani, mq 109 escluse aree scoperte mq 101, rendita € 253,06.

- foglio 76 , particella 831 sub 5 , Piano terzo, zona cens. 1, Cat C/2, cl 3, mq 18, dati superficie 21 mq, rendita € 44,62.

- foglio 76 , particella 831 sub 6 , Piano terzo, zona cens. 1, Cat F/5, senza rendita.

Il tutto con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza.

I suddetti immobili risultano di :

1) [REDACTED]

[REDACTED] , diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

con [REDACTED] (atto notarile di Compravendita a rogito dott.

[REDACTED]



trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il [REDACTED] di formalità)

2) [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] atto notarile di Compravendita a rogito dott. Giacchino Riccardo, Notaio in Comiso, [REDACTED]

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il [REDACTED]

c. le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Le planimetrie catastali sono rispondenti allo stato dei luoghi, ad eccezione della parete interna nella prima stanza entrando a destra che è stata censita come da progetto autorizzato con il primo Nulla Osta del [REDACTED] [REDACTED], tuttavia occorre precisare che lo stato dei luoghi è conforme al progetto autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria N. [REDACTED]

d. come si legge nella relazione notarile del 05-03-2024 successiva al pignoramento del 19 febbraio 2024 n.1992, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 14 febbraio 2024 ai nn.2864/1841 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], ed altresì nelle ispezioni ipotecarie aggiornate del 14-06-2024, per le unità immobiliari sopra descritte, esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **ipoteca volontaria n. 7440 del 05/12/2006 a favore: BANCO DI SICILIA**
SPA con sede in Palermo , (domicilio ipotecario eletto filiale di Comiso) e
contro: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per Euro
147.000,00 di cui Euro 98.000,00 per capitale, derivante da concessione a
garanzia di mutuo fondiario ; durata 25 anni , come da atto notarile pubblico a
rogito Giacchino Riccardo , Notaio in Comiso , in data [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare n. 1992 del 19/02/2024 a favore:** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Ragusa , in data [REDACTED]

(copia dell'atto di provenienza si inserisce in allegato);

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- non esiste un regolamento condominiale, l'utenza elettrica viene condivisa con il condomino al I° piano.

e. l'immobile in Comiso :

Appartamento al secondo piano, posto in Comiso , via T.Edison n. 15,
composto da quattro vani ed accessori, con annesso locale lavanderia a terzo
piano e con adiacente terrazza, confinante con la detta via , via Einstein, con
Marinelli Biagio e con scivola di accesso al piano interrato.

Immobili Riportati nel Catasto Fabbricati di Comiso al:

- foglio 76 , particella 831 sub 3 , Piano secondo, zona cens. 1, Cat A/4, cl 4, 5 vani, mq 109 escluse aree scoperte mq 101, rendita € 253,06.

- foglio 76 , particella 831 sub 5 , Piano terzo, zona cens. 1, Cat C/2, cl 3, mq 18, ,dati superficie 21 mq ,rendita € 44,62.

- foglio 76 , particella 831 sub 6 , Piano terzo, zona cens. 1, Cat F/5, senza rendita.

Il tutto con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza.

I suddetti immobili risultano di :

1) [REDACTED]
[REDACTED] **diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni** con [REDACTED] atto notarile di Compravendita a rogito dott. Giacchino Riccardo, Notaio in Comiso, [REDACTED] trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il [REDACTED] di formalità)

2) [REDACTED]
[REDACTED] , **diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni** con [REDACTED]
[REDACTED]
trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il [REDACTED] di formalità).

Il cespite è pignorato per l’intero ;

f. per la continuità delle **trascrizioni nel ventennio**, come si legge nella relazione notarile del 05 marzo 2024 , successiva al pignoramento del 19 febbraio 2024 a [REDACTED] . con sede in Conegliano , (domicilio ipotecario eletto : avv. Giovanni Tumino Perugia via G.B. Pontani



14 e contro : [REDACTED]

[REDACTED] , risulta che gli

immobili staggiti sono di proprietà di :

- [REDACTED]

[REDACTED] , **diritto di piena proprietà per ½**

- [REDACTED]

[REDACTED] , **diritto di piena proprietà per ½**;per atto notarile pubblico di

compravendita a rogito Dott. Giacchino Riccardo , Notaio in Comiso, del

[REDACTED] , trascritto presso l'Agencia del Territorio-Servizio

di Pubblicità immobiliare di Ragusa il 09/12/2006 al 17340, **contro:** [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera piena

proprietà.

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Demostene Giovanni ,

Notaio in Comiso, del [REDACTED] , trascritto presso l'Agencia del

Territorio- Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa il [REDACTED]

[REDACTED] di formalità ; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera piena proprietà; contro: [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di ½ di piena

proprietà'.

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Melfi Corrado , Notaio

in Comiso, del [REDACTED] , trascritto presso l'Agencia del

Territorio -Servizio di Pubblicità' Immobiliare di Ragusa il [REDACTED]

[REDACTED] formalità; favore: [REDACTED]

████████ per i diritti di ½ di piena proprietà, ████████████████████
██ per i diritti di ½ di piena proprietà’;
 contro: ██ per i diritti di ½ di
 piena proprietà , ██ per i diritti di
 ½ di piena proprietà.

C) eseguiti i dovuti controlli presso l’U.T.C. del Comune di Comiso e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , come si legge anche nell’atto di compravendita (atto notarile di Compravendita a rogito dott.

Giacchino Riccardo, Notaio in Comiso, del ████████████████████
 trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa
 il ██ di formalità), l’edificio di cui fanno parte i cespiti
 pignorati è stato edificato in conformità del Nulla Osta n. ████ rilasciato dal
 Comune di Comiso , in data ████████████████████ e successiva Concessione Edilizia in
 Sanatoria n. ██.

b) nei fascicoli dell’UTC del Comune di Comiso non è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità dei cespiti staggiati**

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell’UTC del Comune di Comiso altre domande di sanatoria per abusi relativi all’immobile oltre quella sopraccitata regolarmente rilasciata.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra il progetto approvato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. ████████ rilasciata dal Comune di Comiso ████████████████████ e lo stato dei luoghi. Le planimetrie catastali sono rispondenti allo stato dei luoghi, ad eccezione della parete interna nella prima



stanza entrando a destra che è stata censita come da progetto autorizzato con il primo Nulla Osta [REDACTED] .

L'altezza interna dell'appartamento al II°Piano è di m 2,90, il bagno ha un'altezza di m 2.10 perché è stato realizzato un controsoffitto che dovrebbe essere rimosso per riportare l'altezza del bagno a m 2.40 come definito per legge.

Occorre precisare che nella lavanderia al terzo piano è stato abusivamente installato un wc che deve essere rimosso al fine restituire l'ambiente alla sua originaria destinazione, l'altezza interna della lavanderia , regolarizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7986, rilasciata dal Comune di Comiso il 02-07-2001 risulta m 2.25 quindi inferiore ai m 2,40 come per legge.

d) non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite

e) non risultano cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

D) dai controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti , dall'esame della cartografia telematica, risulta che non esistono vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004,ecc. .

E) Il giorno 19 aprile 2024, esattamente identificati i cespiti pignorati : Appartamento al secondo piano, posto in Comiso, via T.Edison n° 15, composto da quattro vani ed accessori, con annesso locale lavanderia al terzo piano e con adiacente terrazza , confinante con la detta via, Via Einstein, con Marinelli Biagio e con scivola di accesso al piano interrato.

Riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso:

- foglio 76 , particella 831 sub 3 , Piano secondo, zona cens. 1, Cat A/4, cl 4, 5 vani, mq 109 escluse aree scoperte mq 101, rendita € 253,06.

- foglio 76 , particella 831 sub 5 , Piano terzo, zona cens. 1, Cat C/2, cl 3, mq 18, ,dati superficie 21 mq, rendita € 44,62.

- foglio 76 , particella 831 sub 6 , Piano terzo, zona cens. 1, Cat F/5, senza rendita.

Il tutto con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza;

previe comunicazioni tra le parti (racc A/R ai debitori esecutati e PEC all' avvocato del Creditore Procedente), con l'assistenza del custode mi sono recata sui luoghi per esperire il sopralluogo.

a. è stata verificata la consistenza con misurazioni e rilievi grafici e fotografici

b. sono stati rilevati tutti gli elementi necessari alla stesura della relazione di perizia :

- rilievo grafico dell'appartamento al II P e della soffitta con lastrico solare al III°P ;

- rilievo fotografico.

c. è stato accertato che i cespiti sono in buono stato di conservazione.

d. si è proceduto ai rilievi dello stato dei luoghi e al successivo confronto con il progetto autorizzato dal Comune di Comiso e con le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Comiso, rilevando la rispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti autorizzati estratti dai fascicoli dell'UTC del Comune di Comiso e anche con la documentazione catastale.

L'altezza interna dell'appartamento al II°Piano è di m 2,90, il bagno ha un'altezza di m 2.10 perché è stato realizzato un controsoffitto che dovrebbe

essere rimosso per riportare l'altezza del bagno a m 2.40 come definito per legge.

Occorre precisare che nella lavanderia al terzo piano è stato abusivamente installato un wc che deve essere rimosso al fine restituire l'ambiente alla sua originaria destinazione, l'altezza interna della lavanderia , regolarizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Comiso il [REDACTED] risulta m 2.25 quindi inferiore ai m 2,40 come per legge.

e. si è appurato che l'immobile risulta occupato dai "debitori esecutati" .

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio .

f. sono state fornite ai debitori esecutati , durante il sopralluogo, con l'assistenza del custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) non c'è amministrazione condominiale.

G) non ci sono all'interno dei cespiti terzi occupanti

H) è stato verificato che :

a. come già specificato al punto B) d. le unità immobiliari pignorate, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **ipoteca volontaria n. 7440 del 05/12/2006 a favore: BANCO DI SICILIA SPA** con sede in Palermo , (domicilio ipotecario eletto filiale di Comiso) e contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]; per Euro

147.000,00 di cui Euro 98.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ; durata 25 anni , come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare n. 1992 del 19/02/2024 a favore:** [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Ragusa , in data [REDACTED]

b. “i debitori eseguiti” risiedono nell’immobile in oggetto (si allega stato di famiglia, certificato di residenza e riassunto di atto di matrimonio)

D) descrizione dei cespiti pignorati:

a. identificazione dei beni

LOTTO UNICO : appartamento al piano II° via T.Edison n°15 con annessa **lavanderia al III° Piano con adiacente terrazza.**

Unità immobiliare pignorata per l’intero, facente parte dello stabile, sito in Comiso , via T.Edison 15 e precisamente:

Appartamento al secondo piano, sito in Comiso , via T.Edison n. 15, composto da quattro vani ed accessori, con annesso locale lavanderia a terzo piano e con adiacente terrazza, confinante con la detta via , via Einstein, con Marinelli Biagio e con scivola di accesso al piano interrato.

Immobili Riportati nel Catasto Fabbricati di Comiso al:

- foglio 76 , particella 831 sub 3 , Piano secondo, zona cens. 1, Cat A/4, cl 4, 5 vani, mq 109 escluse aree scoperte mq 101, rendita € 253,06.

- foglio 76 , particella 831 sub 5 , Piano terzo, zona cens. 1, Cat C/2, cl 3, mq 18, dati superficie 21 mq ,rendita € 44,62.

- foglio 76 , particella 831 sub 6 , Piano terzo, zona cens. 1, Cat F/5, senza rendita.

Il tutto con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza compresa la comproprietà della scala.

Come si legge nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] , Notaio in Comiso,

registrato a Vittoria il [REDACTED]

[REDACTED] , la proprietaria dell'appartamento al primo piano

ha diritto di accedere alla terrazza di cui sopra per la manutenzione dei serbatoi idrici e dell'antenna televisiva.

b. sommaria descrizione dei beni : come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Comiso e come si legge anche nell'atto di compravendita del del [REDACTED]

raccolta rogato dal Notaio Riccardo Giacchino , Notaio in Comiso, registrato a Vittoria il [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento per civile abitazione al secondo piano, con annessa lavanderia al terzo piano e terrazza pertinenziale, facente parte di uno stabile con 4 piani fuori terra. Lo stabile in cui si trova l'appartamento in oggetto si trova in zona "B1" del PRG, ben collegata alla viabilità principale a vocazione mista residenziale-commerciale e anche dotata di pubblici servizi.

Si tratta di un appartamento della superficie commerciale di mq 109,00 (101mq appartamento al II°P+8mq circa incidenza balconi), con annessa

lavanderia al III° piano della superficie di mq 21(incidenza = 7mq), con terrazza pertinenziale di circa mq 103,00(incidenza 14.05), per una superficie commerciale complessiva di 130mq .

L'appartamento è costituito al suo interno da :soggiorno/pranzo prospiciente su balcone pertinenziale, cucina prospiciente anch'essa su altro balcone pertinenziale(di fatto utilizzata come sgombero, mentre la cucina è annessa al soggiorno-pranzo) , bagno con apertura sul cavedio , e due camere da letto prospicienti su balcone pertinenziale.

L'appartamento è nel suo complesso in buono stato di manutenzione. La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a 4 piani fuori terra , copertura a terrazza.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso all'appartamento in oggetto, infatti, non è presente ascensore e vi si accede attraverso scala condominiale . Il superamento delle barriere architettoniche per raggiungere l'appartamento al secondo piano, sarà possibile con installazione di un servoscala il cui costo, come desunto da indagini di mercato, si aggira intorno ad € 4.000,00 al piano, per cui essendo l'appartamento al secondo piano occorre prevedere un costo finale di circa € 8.000,00.

c. stato di possesso del bene: il cespite è in piena proprietà dei “debitori esecutati” ed ivi residente insieme ai familiari. Si allega certificato storico di residenza , stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all'uopo richiesto), non vi sono terzi occupanti.

c.bis) nell'appartamento al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

I costi di eventuale smaltimento potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi.

d. non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, non **esiste regolamento condominiale**, la "debitrice esecutata" al momento del sopralluogo ha riferito che condividono il costo dell'energia elettrica delle scale con l'inquilino al primo piano.

Non esistono oneri di natura condominiale .

Come si legge nell'atto di compravendita del [REDACTED]
[REDACTED] raccolta rogato dal Notaio Riccardo Giacchino , Notaio in Comiso, registrato a Vittoria il [REDACTED]
[REDACTED] , la proprietaria dell'appartamento al primo piano ha diritto di accedere alla terrazza di cui sopra per la manutenzione dei serbatoi idrici e dell'antenna televisiva.

d.bis) l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato , come si legge anche nell'atto di compravendita (atto notarile di Compravendita a rogito dott. Giacchino Riccardo, Notaio in Comiso, del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il [REDACTED] di formalità), è stato edificato in conformità del Nulla Osta n. [REDACTED], rilasciato dal Comune di Comiso , in data [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] asciata dal Comune di Comiso il [REDACTED]

e. formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:
le unità immobiliari pignorate, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione

delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **ipoteca volontaria n. 7440 del 05/12/2006 a favore:** BANCO DI SICILIA SPA con sede in Palermo , (domicilio ipotecario eletto filiale di Comiso) e contro: [REDACTED]

[REDACTED]; per Euro 147.000,00 di cui Euro 98.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ; durata 25 anni , come da atto notarile pubblico a rogito Giacchino Riccardo , Notaio in Comiso , in data [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare n. 1992 del 19/02/2024 a favore:** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Ragusa , in data [REDACTED]

[REDACTED]
Non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento [REDACTED]

f. per quanto riguarda **la regolarità edilizia**, si fa riferimento a quanto già specificato al punto **C) ovvero:**

eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Comiso e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , come si legge anche nell'atto di compravendita (atto notarile di Compravendita a rogito dott.

Giacchino Riccardo, Notaio in Comiso, del [REDACTED]
trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa
[REDACTED] di formalità), l'edificio di cui fanno parte i cespiti
pignorati è stato edificato in conformità del Nulla Osta n. [REDACTED], rilasciato dal
Comune di Comiso, in data [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia in
Sanatoria n. [REDACTED].

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Comiso non è stata riscontrata
dichiarazione **di abitabilità/agibilità dei cespiti staggiti**

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di
Comiso altre domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile oltre quella
sopracitata regolarmente rilasciata.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra il progetto approvato
con Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED]
[REDACTED] e lo stato dei luoghi.

L'altezza interna dell'appartamento al II° Piano è di m 2,90, il bagno ha
un'altezza di m 2.10 perché è stato realizzato un controsoffitto che dovrebbe
essere rimosso per riportare l'altezza del bagno a m 2.40 come definito per
legge.

Occorre precisare che nella lavanderia al terzo piano è stato abusivamente
installato un wc che deve essere rimosso al fine restituire l'ambiente alla sua
originaria destinazione, l'altezza interna della lavanderia, regolarizzata con
Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED]
[REDACTED] risulta m 2.25 quindi inferiore ai m 2,40 come per legge.

g. non si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione
energetica (A.P.E.) dell'immobile, in ottemperanza alla Circolare del

Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 . Si quantifica, come richiesto nella stessa, il costo per la redazione APE in € 300,00 e del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 in € 150,00(tale costo di € 450,00 viene detratto dal valore di stima, non vengono detratti IVA e contributi da considerarsi a parte).

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Si tratta di un appartamento della superficie commerciale di mq 109,00 (101mq appartamento al II°P+8mq circa incidenza balconi), con annessa lavanderia al III° piano della superficie di mq 21(incidenza = 7mq), con terrazza pertinenziale di circa mq 103,00(incidenza 14.05), per una superficie commerciale complessiva di 130mq.

L'appartamento è costituito al suo interno da :soggiorno/pranzo destinato anche a cucina della superficie netta di circa mq 25,16 prospiciente su balcone pertinenziale continuo su due lati dell'appartamento della superficie di circa mq 20,40, ambiente cucina di fatto destinata a sgombero della superficie netta di circa mq 12,04, prospiciente su altro balcone pertinenziale della superficie di mq 7,00, bagno con apertura sul cavedio della superficie netta di mq 5,27, camera da letto matrimoniale della superficie netta di mq 23,25 mq, e cameretta della superficie netta di circa mq 13,02, entrambe le camere da letto prospettano sullo stesso balcone pertinenziale sopracitato.

La lavanderia al terzo piano, della superficie complessiva di circa 21 mq, è costituita da due ambienti con la stessa destinazione rispettivamente di circa mq 6,44 e di circa mq 5,60, comunicanti attraverso un disimpegno di circa 3,96 mq, con la terrazza pertinenziale della superficie di circa mq 103,00.

L'appartamento e la lavanderia sono nell'insieme in buono stato di manutenzione. Tutti gli ambienti sono pavimentati in ceramica, il bagno , la cucina e la lavanderia sono rivestiti in ceramica, tutte le altre pareti sono tinteggiate. Gli infissi sono doppi, in alluminio anodizzato con avvolgibile, le porte interne sono in legno, i balconi hanno pavimentazione in ceramica e ringhiere in ferro ,le pareti esterne sono rivestite con intonaco plastico.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato in buono stato di conservazione, la copertura del tetto è a terrazza praticabile pavimentata con marmette di cemento. L'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete comunale , l'impianto elettrico è a norma , regolarmente funzionante in buono stato di manutenzione ; non c'e' impianto di riscaldamento, solo uno split collocato nel soggiorno pranzo, con il corpo esterno allocato nel relativo balcone pertinenziale.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso all'appartamento in oggetto, infatti, non è presente ascensore e vi si accede attraverso scala condominiale . Il superamento delle barriere architettoniche per raggiungere l'appartamento al secondo piano, sarà possibile con installazione di un servoscala il cui costo, come desunto da indagini di mercato si aggira intorno ad € 4.000,00 al piano, per cui essendo l'appartamento al secondo piano occorre prevedere un costo finale di circa € 8.000,00 (tale costo stimato come indicato nei quesiti non viene dedotto dal valore di stima).

La scala condominiale è rivestita in granito con ringhiera in ferro. Non esiste regolamento condominiale, le bollette dell'energia elettrica vengono condivise con l'inquilino al primo piano.

Nell'appartamento al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

L'appartamento è nel pieno possesso del debitore esecutato che ivi risiede con la sua famiglia. Si allegano (stato di famiglia, certificato storico di residenza e riassunto di atto di matrimonio).

Non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

- formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **ipoteca volontaria n. 7440 del 05/12/2006 a favore:** [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto filiale di Comiso) e contro: [REDACTED]

[REDACTED]; per Euro 147.000,00 di cui Euro 98.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giacchino Riccardo, Notaio in Comiso, in data [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare n. 1992 del 19/02/2024 a favore:** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Ragusa, in data [REDACTED]

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

**LOTTO UNICO : appartamento al PII° in via T. Edison n. 15 +
lavanderia al P III° e terrazza pertinenziale**

Superficie netta singoli ambienti appartamento al P II°+lavanderia

al P III°:

soggiorno/pranzo superficie netta circa mq 25,16 ambiente cucina di fatto destinata a sgombero superficie netta circa mq 12,04, bagno superficie netta mq 5,27, camera da letto matrimoniale superficie netta mq 23,25 mq, cameretta superficie netta circa mq 13,02.

Lavanderia al terzo piano, è costituita da due ambienti rispettivamente superficie netta circa mq 6,44 e circa mq 5,60, disimpegno circa 3,96 mq.

Pertinenze : balcone pertinenziale continuo su due lati dell'appartamento della superficie di circa mq 20,40, altro balcone pertinenziale della superficie di mq 7,00, terrazza pertinenziale della superficie di circa mq 103,00

Superficie commerciale : appartamento mq 101+balconi mq 27,40 x30% + lavanderia (21mq x 30%)+ terrazza mq (25X25%)+ (78X 10%)= 130,27 mq

ovvero

SC 130 mq

Esposizione: buona l'esposizione

Manutenzione: buono lo stato di manutenzione

STIMA DEL VALORE (appartamento al PII° in via T. Edison n. 15 + lavanderia al P III° e terrazza pertinenziale)

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi

(appartamento al PII° in via T. Edison n. 15 + lavanderia al P III° e terrazza pertinenziale)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 2,35/mq e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 2,9/mq ,riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse .

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:

- per l'abitazione € 2,60/mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

$$- \text{mq } 130,00 \times \text{€ /mq } 2,60 \times 12 = \underline{\text{€ 4.056,00}}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria, ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti, delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione, dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati, pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfritto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse, si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente all'appartamento in Comiso in via T.Edison 15 :

$$\underline{\text{€ 4.056,00}} + (\underline{\text{€ 4.056,00}} \times 0,059583326) - (\underline{\text{€ 4.056,00}} \times 0,10) - (\underline{\text{€ 4.056,00}} \times 0,03) - (\underline{\text{€ 4.056,00}} \times 0,04) = \text{€ 3.608,14}$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- appartamento 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

- appartamento in **via T.Edison n. 15**

$$(\text{€ } 3.608,14 \times 100) / 4,40 = \text{€ } 82.000,00$$

Stima sintetica (appartamento al PII° in via T. Edison n. 15 + lavanderia al P III° e terrazza pertinenziale)

- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudentiali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche , che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a € 675,00/mq per l'osservatorio e per il mercato ;

V.C. appartamento in via T.Edison 15

$$(130,00 \text{ mq}) \times (\text{€ } /\text{mq } 675,00) = \text{€ } 87.750$$

- (€ 82.000,00 + € 87.750)/2= € 84.875,00

**- VM LORDO APPARTAMENTO IN VIA T.EDISON 15, CON
ANNESSE LAVANDERIA E TERRAZZA AL III°P € 84.875,00**

- VM decurtato del costo APE e LIBRETTO IMPIANTI

**(€ 84.875,00- costo APE € 300,00- costo LIBRETTO IMPIANTI €
150,00)= € 84.425,00**

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

(€ 84.425,00- €12.663,75)= € 71.761,25 in cifra tonda € 72.000,00

i. indicazione del valore finale del bene V.M. € 72.000,00

l. i beni sono pignorati nell'intero

j. si allegano foto interne ed esterne

k. si deposita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica, unitamente a una dettagliata nota spese per le attività svolte, la relazione di stima e i relativi allegati oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata ;

l. si trasmette al creditore e al debitore copia della relazione di stima;

m. non risultano alla data odierna richieste di sospensione;

n. si allegano alla relazione di stima tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o. il perito sarà presente all'udienza fissata per fornire eventuali chiarimenti alle parti o al Giudice Esecutivo.

p. si inserisce dopo la relazione lo schema (ALLEGATO 4) del lotto unico stimato riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

SONO STATI ACQUISITI

- copia atto di provenienza;
- visure catastali storiche;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali;
- dimostrazione grafica dei subalterni;
- elaborati planimetrici;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Certificato storico di residenza dei “Debitori Esecutati”;
- Certificato di stato di famiglia dei “Debitori Esecutati”;
- estratto per riassunto atto di matrimonio dei “debitori esegutati”.

DOCUMENTAZIONE

- Documentazione urbanistica estratta dai fascicoli dell’UTC del Comune di Comiso

CONCLUSIONI

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Modica li

Il C.T.U.

Arch. Adriana Privitera