

TRIBUNALE DI RAGUSA

G.E. dr. C. Di Cataldo

Oggetto: Esec. Imm. n° 270/2023 PRISMA spv s.r.l. contro XXXXXXXXXXXX +1.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto, arch. Antonio Cosentino, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 488, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dr. Carlo Di Cataldo,

espone

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 270/2023 promossa da **PRISMA spv s.r.l. contro XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX**

PREMESSA E QUESITI

All'atto del giuramento, depositato con invio telematico presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari il giorno 06 febbraio 2024, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione richiedeva all'esperto di:

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 se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione il quale si*

riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

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

- a) la regolarità edilizia e urbanistica;*
- b) la dichiarazione di agibilità dello stabile;*
- c) i costi delle eventuali sanatorie;*
- d) eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)*
- e) eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.*

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

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

- a) per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*
- b) per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*
- c) per accertare lo stato di conservazione;*
- d) per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;*
- e) per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;*
- f) per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, di cui all'allegato n°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 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 dei 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 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 IACP etc.) 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 e del 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.Legs. 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) – N.B. 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.

OPERAZIONI PERITALI

Preso atto dell'incarico, il sottoscritto congiuntamente al custode, Avv. Emanuele Guerrieri, hanno convocato le parti nei modi di legge e il 29 marzo 2024 e in pari

data si sono recati sui luoghi dove hanno trovato l'esecutato sig. **XXXXXXXXXXXX**, il quale ci ha guidato nella ricognizione dell'immobile oggetto di esecuzione, il tutto per come si evince dai Verbale di Accesso allegato alla presente. (*Allegato 01*)

Ora, dopo avere eseguito i rilievi e le indagini necessarie per l'espletamento dell'incarico affidatogli e descritti nei punti precedenti da A ad H, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti posti così per come richiesto nel punto I.

RISPOSTA AI QUESITI

1. 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.**

Si riporta nel seguito, per il lotto come sopra individuato, la risposta ai singoli quesiti e disposizioni poste dall'ill.mo G.E. in sede d'incarico.

L'immobile oggetto di pignoramento, sito in Vittoria in via **Strada per Scoglitti n° 87, P.1**, scala A, interno 1 è descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al **foglio 120 part. 1416, sub 35, Cat. A/3**, classe 2, consistenza 6 vani, superficie mq 118,00, rendita € 276,72 e relativo garage di pertinenza sito in Vittoria in via Salvatore Guglielmino n° 6, P.S1, interno , descritto in Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al **foglio 120 part. 1416, sub 7, Cat. C/6**, classe 1, consistenza 22,00, rendita € 40,90.

Si precisa che catastalmente detto immobile deriva da:

- **COSTITUZIONE** del 22/05/1999 in atti dal 22/05/1999 (n. B01414.1/1999) (*Allegato 02*)
- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 16/06/2016 Pratica n. RG0049509 in atti dal 16/06/2016 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 11780.1/2016).(*Allegato 03*)

L'appartamento posto al piano 1° confina con il vano scala ed il vano ascensore condominiali, con appartamento int. 2, con via A. De Gasper e con strada Vittoria-Scoglitti.

Il garage pertinenziale posto al piano seminterrato, confina con spazio di manovra condominiale, con via Guglielmino e con garage n°2.

Trattandosi di appartamento in condominio, le spese comuni vengono ripartite mediante quote millesimali di cui si allegano le Tabelle A, B e C (*Allegato 04*)

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

Il bene di cui trattasi, trovasi a Vittoria (RG) in via "Stradale Vittoria-Scoglitti" n.87 ad angolo con via Alcide De Gasperi, nei pressi di uno degli ingressi principali della città di Vittoria e a 200 metri circa dalla zona fieristica "Emaia". E' una zona prevalentemente residenziale ma fornita di numerosi servizi quali scuole, negozi e supermercati, i quali rendono la suddetta zona molto appetibile dal punto di vista commerciale.

Il cespite è parte integrante di un fabbricato di 3 piani fuori terra costituito nell'insieme da un piano cantinato con magazzini, box e locali ascensori, un piano terra con negozi e relativi servizi, un primo, un secondo ed un terzo piano ciascuno con otto appartamenti per piano e un piano copertura con un unico sottotetto non abitabile; edificio distinto in tre corpi di fabbrica convenzionalmente denominati "corpo A", "corpo B" e "corpo C"

La parte oggetto di stima composto da tre vani, cucina, di proprietà degli esecutati sig. **XXXXXXXXXXXX** e sig.ra **XXXXXXXXXXXX** è l'unità abitativa posta al Piano 1° con accesso da via "Stradale Vittoria-Scoglitti" n.87.

La struttura portante dell'immobile è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato con travi rovesce continue di fondazione e muri di contenimento.

L'immobile oggetto di stima, ovvero l'appartamento posto al piano primo, non presenta nessun abbattimento delle barriere architettoniche ma risulta di facile accesso anche alle persone diversamente abili in quanto lo stabile su cui insiste è dotato di ascensore condominiale, rampa e ampi accessi, in linea con quanto disposto dalla **L. 13/89 e da D. M. 236/89**. (*Allegato 05*)

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

- **indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”**
- **in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale**
- **allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;**

L'immobile di via Strada per Scoglitti n. 87 in Vittoria (RG) descritto in catasto al foglio 120 del medesimo comune alla particella 1416 sub 35 e sub 7, risulta appartenere, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno agli esecutati **XXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** il xx xxxxxx (cf: **XXXXXXXXXXXX**) e la di lui consorte **XXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXX** il xxxxx xxxxx(cf: **XXXXXXXXXXXX**) giusto atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DA COOPERATIVA EDILIZIA del 19 luglio 2007 rep. n°38055, raccolta n°12610 a rogito del Notaio Filippo Morello di Ispica, trascritto a Ragusa in data 01 agosto 2007 al n° 11003. (allegato 06).

L'immobile contrattuale è pervenuto ai venditori giusto atto di COMPRAVENDITA del 27 febbraio 2001 Rep. n°16111 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 15 marzo 2001 ai nn.4449/3729.

Attualmente l'immobile risulta occupato dal sig. **XXXXXXXXXXXX** e la di lui moglie sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, congiuntamente ai figli **XXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXX**, così per come si evince dal certificato unico di residenza e stato di famiglia. (allegato 07).

Inoltre così per come si rileva dall'estratto di matrimonio (allegato 08), il signor **XXXXXXXXXXXX** e la moglie **XXXXXXXXXXXX** dalla data del matrimonio (avvenuto il 19 luglio 1996) all'atto del pignoramento risultano in stato di comunione dei beni.

4. 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);

Non si riscontrano formalità, vincoli o oneri che restano a carico dell'acquirente.

5. *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.*

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito Dott. Morello Filippo, Notaio in Ispica, in data 19/07/2007 rep. 38055/12610, trascritto a Ragusa il 01/08/2007 al n. 11003 di formalità;

Favore: XXXXXXXXXXXX nato a Vittoria il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a Vittoria il XXXXXXXXXXXX, per 1/2 della piena proprietà ciascuno;

Contro: [REDACTED] con sede Vittoria per la piena proprietà.

- Originariamente di proprietà di [REDACTED] con sede Vittoria, per la piena proprietà, in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Morello Filippo, Notaio in Ispica, in data 27/02/2001 rep. 16111, trascritto a Ragusa il 15/03/2001 al n.3729 di formalità.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE N. 1557 DEL 20/11/2020** (in rinnovazione dell'iscrizione n.2168 del 06/12/2000)

- **A FAVORE:** BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo, (richiedente: DOBANK S.P.A., Piazzetta Monte n.1 - Verona).

- **CONTRO:** XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX, F.Ili XXXXXXXXXXXX. con sede Comiso, [REDACTED] con sede Vittoria; per Euro 2.103.012,49 di cui Euro 1.051.506,24 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; come da atto notarile pubblico a rogito dott. Morello Filippo, Notaio in Ispica, in data 30/11/2000 rep. 15335.

- IPOTECA VOLONTARIA N. 732 DEL 13/02/2008

- **A FAVORE:** BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: presso la filiale n.5 di Vittoria in via Rosario Cancellieri n.25)

- **CONTRO:** XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX; per Euro 48.000,00 di cui Euro 32.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico dott. Morello Filippo, Notaio in Ispica, in data 07/02/2008 rep. 39319/13478.

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 720 DEL 19/01/2024

- **A FAVORE:** PRISMA SPV S.R.I. con sede in Roma, (richiedente: VISEB SRL per Avv Giovanni Tumino per DOVALUE S.P.A. codice fiscale 01952780540 Perugia, via G.B. Pontani n. 14)

- **CONTRO:** XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale di Ragusa, in data 15/12/2023 rep. 3469.

Pertanto, allo stato attuale, dalle verifiche eseguite e dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie in allegato alla presente, risulta che negli atti di provenienza sussiste la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.(allegato 09)

6. 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);**

Da un punto di vista urbanistico, il fabbricato ricade, secondo il P.R.G. approvato nel Comune di Vittoria, in **“ZONA B4” – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA RESIDENZIALE PARZIALMENTE EDIFICATA.** (allegato 10)

Le zone B4 sono destinate alla residenza e alle attività a questa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusioni di quelle rumorose o moleste.

Nell'ambito della zona B4 sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni senza vincoli tipologici precostituiti:

- la densità fondiaria massima sarà pari a mc/mq 5,00;
- l'altezza massima sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra.

Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori delle suddette zone si rimanda a quanto previsto dalle "Norme Attuative" del P.R.G. approvato per il Comune di Vittoria.

L'edificio su cui insiste l'immobile oggetto di stima è stato edificato dalla società in nome collettivo **XXXXXXXXXXXX** sul terreno esteso metri quadrati 4.179 posto tra la Via A De Gasperi, Stradale per Scoglitti, giusta la concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Vittoria in data 31 dicembre 1993 n.571 (progetto presentato in data 13/03/1993 prot n. 11362 e approvato il 19/06/1993 verbale n.296), rinnovata con altra concessione n.276 in data 22 maggio 1998 e altra concessione edilizia in variante n.556 rilasciata in data 16 luglio 1999 (progetto presentato in data 23/03/1998 prot n. 44087 e approvato il 11/02/1999 verbale n.102; *allegato 11*)

Giusta comunicazione effettuata dal direttore dei lavori Arch **XXXXXXXXXXXX** in data 10 aprile 2000 presentata al Comune di Vittoria in data 13 aprile 2000 prot. n. 14270 l'edificio sopraccitato risulta essere stato ultimato in data 6 ottobre 1999. *(allegato 12)*

Altresì per il medesimo è stato rilasciato certificato di abitabilità di agibilità in data 29 marzo 2001 dall'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Vittoria. *(allegato 13)*

Con riferimento alla regolarità urbanistica, lo scrivente ha visionato le planimetrie depositate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vittoria non rilevando all'atto del sopralluogo nessuna difformità e pertanto detto immobile risulta **CONFORME ALLE NORME URBANISTICHE** e al Piano Regolatore vigente nel Comune di Vittoria.

Inoltre, con riferimento alla regolarità catastale, lo scrivente ha visionato le planimetrie catastali storiche con quelle attuali depositati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, non rilevando in loco nessuna difformità da quanto regolarmente autorizzato e pertanto risulta anche **CONFORME CATASTALMENTE**. *(allegato 14, 15 e 16)*

Relativamente alla potenzialità edificatoria del bene, si precisa che trattasi di immobile inserito in un complesso residenziale del tipo "a condominio" e pertanto detto immobile non ha una propria potenzialità edificatoria.

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

Non essendo presente alcuna attestazione di prestazione energetica, è necessario farne redigere una ex-novo. I costi per la redazione di detta certificazione ammontano a € 250,00. A detto importo vanno aggiunti i costi per la redazione del libretto degli impianti esistenti e il loro relativo accatastamento al catasto regionale impianti. Detto accatastamento deve essere effettuato da ditta specializzata e certificata ed ha un costo di € 200,00.

Pertanto avremo:

Totale spese tecniche = (€ 250,00+ € 200,00) = € 450,00

8. 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.**

Analitica descrizione del bene

L'immobile in oggetto è parte integrante di un complesso edilizio sito nel Comune di Vittoria costituito nell'insieme da un piano cantinato con tre magazzini, ventiquattro box, tre locali ascensori e una cabina idrica, un piano terra con tre negozi con relativi servizi e ripostigli, un primo, un secondo ed un terzo piano ciascuno con otto appartamenti per piano e un piano copertura con un unico sottotetto non abitabile. (allegato 17 e 18)

L'edificio distinto in tre corpi di fabbrica convenzionalmente denominati "corpo A", "corpo B" e "corpo C" rispettivamente a partire dal confine con lo stradale Vittoria-Scoglitti fino al confine con proprietà **XXXXXXXXXXXX**. Dei suddetti corpi i primi due (corpo A e corpo B) hanno tre appartamenti per piano e il terzo (corpo C) due appartamenti per piano.

Nello specifico, il cespite oggetto di stima è un appartamento per civile abitazione facente parte del "corpo A" sito al primo piano elevato, contraddistinto con int.1 con ingresso interno a sinistra salendo le scale, composto da tre vani, cucina ed accessori, confinante, con il vano scala ed i vano ascensore condominiali, con appartamento int.2, con la Via A.De Gasperi e con lo stradale Vittoria Scoglitti.

Costituisce pertinenza esclusiva del suddetto appartamento il vano garage indicato con il n.1 sito al piano interrato della superficie catastale di metri quadrati 25,00 confinante con spazio di manovra, con proprietà condominiale, con la Via Guglielmino e con il vano garage n°2. (allegato 19, 20 e 21)

Rimangono di proprietà condominiale a tutti i condomini, nelle quote millesimali di spettanza di ciascuno di essi, gli accessi, i cortili, le scale di accesso agli appartamenti, i vani ascensori, i corridoi condominiali, le zone di manovre, i passaggi condominiali e relativi pertinenze, le due scivole di accesso al piano interrato e le piste di manovra che sono condominiali a tutti i corpi di fabbrica, ed in genere tutte le parti, opere ed installazioni dell'intero complesso che per legge o per destinazione sono di uso comune tra i condomini di esso, intendendosi la precedente elencazione esemplificativa e non limitativa.

Nel dettaglio il sopracitato immobile ha una superficie residenziale al netto dei muri pari a mq 93,25 e una superficie residenziale lorda comprensiva della metà dei muri comuni pari a mq 108,73. La superficie non residenziale invece risulta essere pari a mq 47,90.

All'unità abitativa vi si accede dal civico n° 87 di via Strada per Scoglitti il quale immette all'ingresso-androne del corpo A del complesso residenziale in cui è presente il vano scala condominiale e un ascensore per l'accesso ai piani superiori.

Entrando dall'atrio principale del corpo A del complesso residenziale e salendo una rampa di scale, si accede in maniera diretta ad un vano adibito a soggiorno (*allegato 22*) di mq 23,85 illuminato da una ampia finestra scorrevole la quale conduce ad una veranda esterna di superficie pari a mq 31,65. (*allegato 23*)

Da qui una porta conduce alla cucina/pranzo di mq 19,99. (*allegato 24*) e ai servizi ad essa annessi quali un bagno di mq 7,60 , un wc/lavanderia di mq 2,46 e un terrazzino di mq 6,47. (*allegato 25*)

Un disimpegno di mq 4,11 separa la zona giorno dalla zona notte la quale è composta da una camera da letto di mq 16,20, un ripostiglio/spogliatoio di mq 7,29 e da una cameretta singola di mq 11,65 con accesso su balconcino esterno di mq 9,78.

Per una più facile comprensione degli spazi si rimanda alla planimetria in allegato. (*allegato 26*)

Complessivamente ha finiture di ottimo livello, la struttura portante è del tipo intelaiata di c.a. con muri perimetrali non portanti in mattoni forati posti a doppia fila. Le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore di 8 cm posti ad una fila, finite con intonaco civile traversato e strato di finitura in gesso, mentre quelle dei servizi sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 ml circa

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di buona manifattura. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato e versano in ottimo stato d'uso e conservazione.

L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento sono realizzati, secondo la normativa vigente e versano in ottimo stato d'uso e conservazione.

L'impianto fognario è interamente sotto traccia con tubi in PVC ad alta resistenza opportunamente dimensionati.

L'approvvigionamento elettrico ed idrico è garantito tramite allaccio alle pubbliche reti civiche.

È stato altresì realizzato l'allaccio alla rete pubblica del gas metano che alimenta la caldaia (*allegato 27*) per l'uso domestico e per l'impianto di riscaldamento realizzato con radiatori in ghisa.

La climatizzazione estiva è invece assicurata, da condizionatori monosplit di potenza non accertata. (*allegato 28*) L'immobile, pur non avendo nessuna coibentazione esterna, non mostra su pareti e soffitti, problemi di muffe dovute alla condensa ad esclusione del

wc/lavanderia nella quale il soffitto a causa della poca aerazione risulta ammalorato.
(allegato 29)

In definitiva l'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale

Relativamente al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile sono stati assunti come riferimenti il D.P.R. 138/98 per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria di gruppo R (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) e la Norma UNI 10750 per la definizione dell'incidenza delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tali provvedimenti normativi e legislativi la superficie commerciale del bene oggetto di stima è stata calcolata sommando la Superficie Lorda dell'immobile alla superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini), applicando a quest'ultima i seguenti parametri e coefficienti:

- **A** – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale
- 100% Vani principali e vani accessori (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
- 50% Muri di confine di separazione con altre unità i fino ad un max di 25 cm
- **B** – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)
- 50% Vani accessori comunicanti
- 25% Vani accessori non comunicanti
- **C** – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità
- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
- 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

Quindi nello specifico avremo:

SUP. RESIDENZIALE NETTA		
Soggiorno	mq	23,85
Lavanderia	mq	2,46
Bagno	mq	7,60
Ripostiglio spogliatoio	mq	7,29
Camera da letto matrimoniale	mq	16,30
Camera da letto singola	mq	11,65
Cucina - Pranzo	mq	19,99
Disimpegno	mq	4,11
Totale	mq	93,25

SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA (comprensivo di metà dei muri perimetrali)		
Sup. residenziale lorda	mq	108,73
Totale	mq	108,73

SUPERFICIE NON RESIDENZIALI		
Ballatoio	mq	31,65
Ballatoio	mq	9,78
Ballatoio	mq	6,47
Vano Garage	mq	25,00
Totale	mq	72,90

SUPERFICIE COMMERCIALE		
Sup. Lorda x 100%	mq	108,73
Ballatoio (mq 31,65) 25,00 mqx30%+ 6,65 mq x10%	mq	8,16
Ballatoio (mq 9,78) x 30%	mq	2,93
Ballatoio (mq 6,47) x 30%	mq	1,94
Vano Garage x 25%	mq	6,25
Totale	mq	128,01

Verifica della conformità/non conformità degli impianti

Gli impianti sottotraccia presenti nell'appartamento sono: elettrico, citofonico, televisivo, riscaldamento autonomo, oltre all'impianto idrico e fognario i quali risultano allacciati alle condotte pubbliche comunali.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22/1/08 n. 37, pertanto l'aggiudicatario rinuncerà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e delle spese di un eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo, ai sensi dell'art. 1490 c.c.-

Determinazione del valore commerciale

La finalità della stima di un bene immobile è quella di conoscere il più probabile valore di mercato ovvero il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di

compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alla legge di domanda e dell'offerta.

Nel caso in oggetto il criterio adottato per la stima dell'immobile non tiene conto di un'unica metodologia valutativa bensì della media tra due stime: **sintetico-comparativa ed analitica**.

Il metodo sintetico-comparativo si basa sulla comparazione e sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. I valori accertati sono desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario che è il metro quadrato.

Il metodo analitico determina il valore del bene sulla previsione della sua reale o presunta redditività attualizzata ad un opportuno saggio di riferimento.

La media dei valori così ottenuti esprime il più probabile valore di mercato del bene:

$$\frac{V_m = V_m (\text{stima sintetica}) + V_m (\text{stima analitica})}{2}$$

a) **STIMA SINTETICO-COMPARATIVA**

La valutazione sintetico-comparativa, muovendo da una preliminare indagine di mercato, ne desume i valori noti di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare esistenti nella medesima zona.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Quest'ultimo si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano la destinazione d'uso, la localizzazione, la tipologia.

I valori di mercato possono essere rilevati da transazioni di compravendita o da altre quantificazioni aventi carattere di oggettività, come valori base d'asta, valori cauzionali, valori accertati a fini fiscali, indennità espropriative, ecc.

Una volta accertati i suddetti valori di mercato si ricava la quotazione di mercato più alta V_{max} che moltiplicata per il Coefficiente Correttivo "K" (dato dalla sommatoria di vari coefficienti riferiti alle caratteristiche dell'immobile da valutare) per la superficie commerciale del bene ne restituisce il Valore di mercato. (L. 27/12/ 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007)).

Nella formulazione razionale, il procedimento di stima atto a svolgere il criterio della comparazione, può essere dunque, così rappresentato:

$$V_m = V_{max} \times \sum K \times S_{comm}$$

Dove:

V_{max} = valore massimo stimato.

$\sum K$ = sommatoria caratteristiche del bene da stimare.

S = superficie commerciale del bene (mq).

FONTI UTILIZZATE PER LA STIMA - Calcolo del Valore massimo

Con riferimento alla sola consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il valore di mercato per abitazioni civili con stato conservativo "normale" nelle zone "D2/Periferica/Aree a Ovest e a Sud del centro" (anno 2023, semestre 2°) risulterebbe tra € 700,00 a € 1.000,00. (*allegato 30*)

Il sottoscritto perito, esaminato il bene immobile nelle sue peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, della dimensione del fabbricato, delle caratteristiche e della qualità degli impianti, dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, **stima** che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

- € 900,00/mq per le superfici commerciali delle residenze con tipologia "Abitazioni civili"

COEFFICIENTE CORRETTIVO "K"

Le caratteristiche prese in considerazione sono:

Ke Caratteristiche Posizionali Estrinseche: riguardano la posizione dell'immobile all'interno del tessuto urbano.

Fattori di qualificazione infrastrutturale: prossimità al centro urbano; accessibilità ai servizi pubblici; accessibilità al trasporto pubblico; presenza di servizi commerciali di base.

Fattori di qualificazione ambientale: salubrità della zona; contesto sociale; assenza di rumori; densità edilizia.

Ki Caratteristiche Posizionali Intrinseche: rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante: panoramicità e visibilità; orientamento; soleggiamento; luminosità; ventilazione, salubrità dei vani.

Kt Caratteristiche Tecnologiche: riguardano il livello tecnologico dell'immobile: dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti.

Kp Caratteristiche Produttive: riguardano fattori quali esenzioni fiscali, detraibilità/deducibilità delle spese di manutenzione, limiti alla locazione, vincoli conseguenti alla locazione, presenza di diritti di terzi, condizioni manutentive delle parti comuni, consumi energetici.

	K max	K min	K immobile
Ke - Caratteristiche Estrinseche	0,35	0,10	0,35
Ki - Caratteristiche Intrinseche	0,25	0,05	0,20
Kt - Caratteristiche Tecnologiche	0,30	0,10	0,25
Kp - Caratteristiche Produttive	0,10	0,05	0,10
TOTALE	1	0,30	0,90

Alla luce di quanto esposto, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile sopra descritte (K = 0,90), della conoscenza del mercato immobiliare di Vittoria e dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq, nonché dei dati desunti da ricerche di mercato effettuate in loco, si ritiene di applicare il valore massimo di €/mq 900,00.

per cui il Valore di Mercato con la
STIMA SINTETICO-COMPARATIVA è

$$V_m = \text{€/mq } 900,00 \times 0,90 \times \text{mq } 128,01 = \text{€ } \mathbf{103.688,10}$$

b) **STIMA ANALITICA**

La stima analitica si basa sulla capitalizzazione dei redditi tenendo in considerazione il canone annuale di locazione in regime di libero mercato ed il tasso di capitalizzazione.

Il valore di mercato del bene è dato dal rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione riferito al bene:

$$V_m = R_n / r$$

Il tasso di capitalizzazione r oscilla per le case, negozi e magazzini compresi nel territorio di Vittoria tra il 3% ed il 4%. Nel caso in esame si utilizza un saggio del **3,5%**.

Tale scelta nasce per via statistica attraverso il rapporto tra la sommatoria dei benefici fondiari di immobili simili a quello in esame e la sommatoria dei rispettivi valori di mercato, realizzati in compravendite avvenute di recente.

Il Reddito netto è determinato dal reddito lordo al netto delle spese a carico del proprietario (spese per tasse e imposte, manutenzione ordinaria e straordinaria, quote di sfitti, e inesigibilità, spese di gestione e per ammortamento o perpetuità):

$$R_n = R_l - S$$

Per il calcolo del Reddito lordo si procede col determinare il valore locatario annuale rapportandosi sia alla banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari nelle zone "D2/Periferica/Aree a Ovest e a Sud del centro" (anno 2023, semestre 2°) (allegato 30) che restituisce valori che vanno da un minimo di € 2,60 per mq ad un massimo di € 3,80 per mq per le "abitazioni civili", che agli attuali prezzi desunti da informazioni dirette, agenzie, privati ed annunci che restituiscono un valore massimo di 3,50 €/mq.

Assumendo quale dato di partenza la media aritmetica dei predetti valori, si avrà:

$$(\text{€/mq } 2,60 + \text{€/mq } 3,80 + \text{€/mq } 3,50) \div 3 = \text{€ } 3,30 \text{ €/mq}$$

$$\text{€/mq } 3,30 \times 128,01 \text{ mq} = \text{€ } 422,43$$

$$R_l = \text{€ } 422,43 \times 12 \text{ mensilità} = \text{€ } 5.069,20$$

$$R_n = \text{€ } 5.069,20 \text{ (rendita annua lorda)} - \text{€ } 1.013,84 \text{ (20\% spese annue)} = \text{€ } 4.055,36$$

per cui il Valore di Mercato con la

STIMA ANALITICA è

$$V_m = R_n = \frac{\text{€ } 4.055,36 \times 100}{3,5} = \text{€ } 115,867,42$$

3,5

PERTANTO

si giunge ad un valore complessivo inteso come media delle due valutazioni anzidette pari a: $(\text{€ } 103.688,10 + \text{€ } 115.867,42) \div 2 = \text{€ } 109.777,76$ che si arrotonda a:

VALORE DI MERCATO = € 110.000,00
(euro centodiecimila/00)

che considerando l'**abbattimento forfettario del 15%**, darà un valore pari ad **€.93.500,00** (euro novantatremilacinquecentomila/00)

Si precisa che non vi sono spese condominiali insolute (le quali spese condominiali da dichiarazione dell'esecutato ammontano a circa € 30,00 al mese) e che il bene pignorato soggetto a trasferimento è posseduto nel caso specifico, alla data odierna da persone fisiche, pertanto non si ritiene riportare alcun dato occorrente per la relativa applicazione dell'Imposta sul valore Aggiunto.

9. 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;

Il valore finale a cui può essere venduto il bene sarà quindi dato dal valore del bene decurtato delle spese da sostenere per la redazione del certificato energetico APE ovvero: € 93.500,00 - € 450,00 = € 93.050,00 ovvero pari ad un valore di stima arrotondato di:

VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA = € 93.000,00
(euro novantatremila/00)

10. 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);

Come descritto precedentemente al punto 3, l'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è di fatto di proprietà per la quota di ½ ciascuno agli esecutati **XXXXXXXXXXXX** e la di lui consorte **XXXXXXXXXXXX** giusto atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DA COOPERATIVA EDILIZIA del 19 luglio 2007 rogato successivamente al matrimonio avvenuto in data del 19 luglio 1996 in cui scelgono il regime di **separazione legale dei beni**.

Inoltre, la configurazione dell'unità abitativa con la relativa pertinenza, non consente una opportuna divisione, esso di fatto costituisce un insieme che lo scrivente ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico cespite, anche ai fini di garantire la maggiore appetibilità della vendita, in quanto si raffigura come unità residenziale.

Pertanto, non sussistendo motivi per il frazionamento di quote, l'immobile potrà essere venduto per l'intero.

--oo00oo--

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto rassegno la presente relazione restando a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Fanno parte della presente CTU:

- Allegato 1: 1° Verbale di Accesso;
- Allegato 2: Visura catastale appartamento;
- Allegato 3: Visura catastale garage;
- Allegato 4: Quote millesimali;
- Allegato 5: Documentazione fotografica;
- Allegato 6: Titolo di proprietà;
- Allegato 7: Certificato unico Stato di famiglia;
- Allegato 8: Estratto di matrimonio;
- Allegato 9: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato 10: Stralcio P.R.G. scala 1:2.000;
- Allegato 11: Concessione Edilizia;
- Allegato 12: Comunicazione Fine Lavori;
- Allegato 13: Abitabilità;
- Allegato 14: Planimetria catastale appartamento;
- Allegato 15: Planimetria catastale garage;
- Allegato 16: Estratto di mappa;
- Allegato 17: Documentazione fotografica;
- Allegato 18: Documentazione fotografica;
- Allegato 19: Planimetria stato di fatto garage;
- Allegato 20: Documentazione fotografica;
- Allegato 21: Documentazione fotografica;

- Allegato 22: Documentazione fotografica;
- Allegato 23: Documentazione fotografica;
- Allegato 24: Documentazione fotografica;
- Allegato 25: Documentazione fotografica;
- Allegato 26: Planimetria stato di fatto appartamento;
- Allegato 27: Documentazione fotografica;
- Allegato 28: Documentazione fotografica;
- Allegato 29: Documentazione fotografica;
- Allegato 30: Banca dati A.d.E. valori immobiliari;

Vittoria, li 09/10/2024

Il C.T.U.

