

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n° 249/2023

Promossa da Unicredit Credit s.p.a. – “doValue s.p.a.”

Contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX.

* * * * *

Relazione del C.T.U. XXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Ingegnere XXXXXXXXXXXXX nato a Vittoria il XXXXXXXXX ed
ivi residente, iscritto al n° XXX di successione dell’ordine degli ingegneri della
provincia di Ragusa.

In data 27 dicembre 2023 il G.E. Dr. Giliberto Orazio Rapisarda nominava quale
PE il sottoscritto C.T.U. nella causa civile in oggetto allo scopo di predisporre la
relazione di stima. Il custode giudiziario nominato alla vendita è la Dott.ssa
Commercialista XXXXXXXXXXXX.

In data 02/01/2024, con invio telematico, il sottoscritto accettava l’incarico.

La redazione della relazione di stima ha lo scopo di:

*A) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e in
particolare:*

- *indicazione del diritto pignorato;*
- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto.*

B) sommaria descrizione del bene;

*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;*

*D) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti
sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;*

E) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

F) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sull'agibilità dello stesso;

G) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura;

H) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

➤ indicazione della superficie lorda;

➤ verifica della conformità/non conformità degli impianti.....;

➤ determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati;

➤ abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuta all'assenza di garanzia dei vizi di occulti;

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 altro saranno di regola detratti dal valore del compendio stimato;

J) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota;

K) eseguire almeno n. 6 fotografie del manufatto e delle aree;

L) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica

almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata;

M) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori

(per posta ordinaria o e-mail) ai debitori la perizia di stima;

N) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione

delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori.....informerà la

parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

O) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini

demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

P) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti

richiesti dalle parti o dal G.E.

Previa convocazione, tramite email, pec ed A/R, delle parti è stato fissato un prima sopralluogo, in comune accordo con il Custode Giudiziario, in data 10/02/2024. Nel giorno comunicato alle ore 11:00 il sottoscritto giungeva presso l'immobile oggetto di stima per dare inizio alle operazioni peritali. In tale occasione era presente uno degli esecutari il signor XXXXXXXX mentre il Custode Giudiziario non è potuto intervenire per motivi familiari. Il sottoscritto CTU ha comunque effettuato l'accesso ai luoghi visionando il cespite, ubicato a Vittoria(Rg) in via T. Alessandrello n.84, piano terra, effettuando un rilievo architettonico e fotografico. Successivamente è stato fissato a mezzo contatto telefonico un ulteriore accesso in data 26/02/2024 alle ore 16.

Nel giorno fissato, insieme al custode abbiamo effettuato un ulteriore accesso e chiuso le operazioni peritali.

Risposta al quesito A)

L'immobile oggetto della presente consulenza è ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di Vittoria e precisamente nella via XX

XXXXXXXXXX n. XXX. L'immobile oggetto di stima è posto al piano terra di un edificio composto da tre piani fuori terra più seminterrato dove trovano posto i box auto di pertinenza degli appartamenti sovrastanti compreso quello oggetto di stima. L'unità immobiliare di tipo abitativo posta a piano terra è composta di ingresso nel soggiorno, cucina-pranzo, due camere da letto, un bagno, una cabina armadio e una lavanderia con un corridoio che disimpegna tutte i vani che risultano arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno. Allo stesso piano si trovano due ampie verande private.

Il predetto immobile confina da un lato con la via di accesso e per i restanti lati con proprietà di altre ditte.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Territorio - Servizi Catastali- risulta che i beni pignorati sono di proprietà dei debitori. Il bene oggetto della presente relazione è quello di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 28/11/2024; esso è ubicato a Vittoria(RG) in via XXXXXXXXXXXX n.XXX, piano T e box auto di pertinenza, in catasto così individuato:

Foglio 220 – Particella 921 – sub. 7, zona cens. 1 – Categoria A/3 – classe 2, consistenza 109 mq – PT, rendita € 230,60.

Foglio 220 – Particella 921 – sub. 6, zona cens. 1 – Categoria C/6 – classe 2, consistenza 19 mq – piano S1, rendita € 42,19.

L'appartamento e il box auto di pertinenza, identificati al foglio 220 particella 921 sub 6 e 7, sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita, notaio XXXXXX, rep. 63887 del 26/10/2007, nota presentata con Modello Unico n.15380.1/2007 in atti dal 19/11/2007, dalla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.. Le su indicate unità immobiliari sono state costituite, in forza di demolizione e soppressione delle particelle 38, 39 e 40 e

successivo accatastamento. Le particelle soppresse sono pervenute alla ditta
XXXXXXXXXXXX a mezzo atti notarili di compravendita a rogito Dott.ssa
XXXXXXXXXX e precisamente:

La **particella 38**, è pervenuta ai signori XXXXXXXXX, nato a Vittoria il
XXXXXXX e XXXXXXXX nata a Vittoria il XXXXXXXX a mezzo
Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Uff. del Registro
di Vittoria il 22/02/1995 al n. 156/209 (nota di trascrizione del 27/02/2024 reg.
gen. 3515 e reg. part. 2372 di accettazione tacita dell'eredità). Successivamente
viene venduta alla XXXXXXXX con Atto pubblico di compravendita del
17/03/2006 rep 60155.

La **particella 39**, è pervenuta alla signora XXXXXXXX, nata a Vittoria il
XXXXXXX per i diritti 1/1 di piena proprietà a mezzo Dichiarazione di
Successione, devoluta per legge, presentata all'Uff. del Registro di Vittoria il
31/05/1990 al n. 291/204 (note di trascrizione del 27/02/2024 reg. gen. 3516 e
3517, reg. part. 2373 e 2374 di accettazione tacita dell'eredità). Successivamente
viene venduta alla XXXXXXXX con Atto pubblico di compravendita del 17/03/2006
rep. 60155.

La **particella 40**, è pervenuta ai signori XXXXXXXX, nata a Ragusa il
XXXXXXX, XXXXXXXX nata a Vittoria il XXXXXXXX e XXXXXXXX nato a
Vittoria il XXXXXXXX a mezzo Dichiarazione di Successione, devoluta per legge,
presentata all'uff. del Registro di Vittoria il 16/07/1986 al n. 604/199 (nota di
trascrizione del 27/02/2024 reg. gen. 3518 e reg. part. 2375 di accettazione tacita
dell'eredità). Successivamente viene venduta alla XXXXXXXX con Atto pubblico
di compravendita del 17/03/2006 rep. 60155.

Risposta al quesito B)

L'immobile, adibito a civile abitazione, fa parte di un edificio avente tre piani fuori terra ed è ubicato al piano rialzato mentre il box auto di pertinenza è ubicato al piano seminterrato.

L'immobile è formato da un ingresso soggiorno di circa 29,60 mq, una cucinapranzo di circa 17 mq, una lavanderia di circa 2,40 mq ed una veranda interna di circa 19 mq. Per mezzo di un corridoio che funge da disimpegno si accede alla camera da letto di circa 18 mq, ad una piccola camera da letto (attualmente adibita a ripostiglio), una cabina armadio di circa 8 mq ed un bagno di circa 4,60 mq. Per un totale di superficie utile calpestabile, compreso le verande, di circa 140 mq. Dal vano scala è possibile, attraverso scale o ascensore, scendere al piano seminterrato dove è ubicato il box auto di esclusiva pertinenza dell'immobile in oggetto il quale ha una superficie di circa 19 mq.

La costruzione, rispetto al piano strada è rialzata di circa 60 cm per cui per potervi accedere è necessario superare dei gradini. Tale difficoltà di accesso può essere superata predisponendo una rampa amovibile, della pendenza non superiore all'8%, per consentire ai diversamente abili di superare tale difficoltà, il costo presuntivo è di circa € 200,00.

Risposta al quesito C)

Il bene pignorato in questo momento è occupato da uno dei due esecutati, il signor XXXXXXXX e dalla di lui moglie.

Risposta al quesito D)

Non esistono formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Risposta al quesito E)

Dalle ispezioni ipotecarie si evince in atto trascrizioni o iscrizioni

pregiudizievoli. Le iscrizioni e trascrizioni che dovranno essere cancellate all'atto del trasferimento degli immobili sono:

- iscrizione contro del 28/04/2010 Reg. gen. n. 8303 e Reg. part. n. 2104 a favore di SERIT SICILIA s.p.a. C.F. 00833920150 contro XXXXXXXXXX nata a Rgausa il XXXXXXXX per Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 per il doppio del debito iscritto a ruolo più accessori pari ad € 49.200,46;
- trascrizione eseguita in data 28/11/2023 Reg. gen. N 19539 e Reg. part. n. 14362 a favore di UNICREDIT s.p.a. C.F. 00348170101 contro XXXXXX nata a Ragusa il XXXXXX(nuda proprietà) e XXXXXXXXXX nato a Vittoria il XXXXXXXX(usufrutto) per pignoramento immobiliare del 07/11/2023, Ufficiale Giudiziario di Ragusa sopra l'immobile oggetto della presente. Tribunale di Ragusa Rep. 3072/2023 Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di Pignoramento Immobili.

Risposta al quesito F)

Da indagini effettuate presso l'ufficio urbanistica del comune di Vittoria ho verificato che per l'intero immobile è stata rilasciata la concessione edilizia n. XX del XXXXXXXX relativa ai lavori di costruzione.

Successivamente per l'edificio in cui insiste il bene in esame è stata presentata D.I.A. per piccole variazioni in data XXXXXX prot. n. XXXX.

In data XXXXXXXX, per l'intero edificio, è stato rilasciato il certificato di abitabilità e conformità.

Risposta al quesito G)

L'A.P.E. sarà predisposto a seguito dell'aggiudicazione; costo presunto per la

sua redazione comprensivo del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica ammonta a € 400,00.

Risposta al quesito H)

L'immobile è formato da un ingresso soggiorno di circa 29,60 mq, una cucinapranzo di circa 17 mq, una lavanderia di circa 2,40 mq ed una veranda interna di circa 19 mq. Per mezzo di un corridoio che funge da disimpegno si accede alla camera da letto di circa 18 mq, ad una piccola camera da letto (attualmente adibita a ripostiglio), una cabina armadio di circa 8 mq ed un bagno di circa 4,60 mq. Per un totale di superficie utile calpestabile di circa 140 mq. Dal vano scala è possibile, attraverso scale e/o ascensore, scendere al piano seminterrato dove è ubicato il box auto di esclusiva pertinenza dell'immobile in oggetto il quale ha una superficie di circa 19 mq.

La struttura portante risulta del tipo intelaiato in c.a. gettata in opera, le pareti ed i soffitti sono intonacate con malta cementizia a tre strati di cui l'ultimo a gesso, i pavimenti (escluso il bagno e il doppio servizio) sono in parquet, completi di zoccolino battiscopa le pareti del bagno e quelle interessate dalla cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Alcune pareti sono rivestite con carta da parati (corridoio e camera da letto) mentre altre sono rivestite con piastrelle decorative(ingresso-soggiorno), la scala di accesso all'immobile e al piano seminterrato è rifinita in botticino. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e provviste di persiane di colore marrone. Gli impianti tecnologici, idrico, elettrico e fognario, sono del tipo sottotraccia. Esternamente l'abitazione risulta rifinita con intonaco e tonachina colorata. L'immobile nel suo complesso si trova in uno stato di conservazione ottima.

Gli impianti risultano conformi in quanto per l'immobile in esame è stata rilasciata l'abitabilità e la conformità degli impianti è tra i documenti necessari al rilascio dell'abitabilità.

La superficie lorda dell'immobile viene di seguito riportata:

Destinazione	Sup. netta	Sup. lord	Coeff.	Sup. conv.	Piano
Edificato	92,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	Terra
Veranda prosp.	28,00 mq	30,00 mq	0,30	10,00 mq	Terra
Verande interna	18,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	Terra
Box auto	19,00 mq	19,00 mq	0,50	9,50 mq	semint.
Totale superficie convenzionale				126,20 mq	

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per la stima dell'immobile pignorato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato unitario (€/mq) attraverso il procedimento comparativo diretto, considerando i seguenti elementi di comparazione (stima pluriparametrica):

/ unità di misura delle consistenze: mq

/ ubicazione: semicentrale all'interno del perimetro urbano di Vittoria

/ destinazione d'uso: residenziale

/ tipologia: Appartamento a piano terra di un piccolo condominio con
annesso box auto

/ stato conservativo: ottimo rifinito con materiali di ottima qualità

Da un'approfondita indagine di mercato presso operatori specializzati nel settore immobiliare e dalla consultazione della banca delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate (OMI assegna un valore compreso tra 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq), si attribuisce all'immobile pignorato un valore unitario di mercato pari a 1.000,00 €/mq. Sulla base di quanto sopra detto il valore di stima del bene è 126,20mq x 1.000,00 €/mq = € 126.200,00

Risposta al quesito I)

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto così costituito:

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione con box auto di pertinenza di proprietà dei signori XXXXXXXXX (usufrutto 1/1) e XXXXXXXXX(nuda proprietà 1/1) al piano terra di un piccolo condominio in zona semicentrale del comune di Vittoria e precisamente nella via XXXXXXXXXX n. XXX.

Identificato al catasto fabbricati al Foglio 220:

Particella 921 – sub. 7, zona cens. 1 – Categoria A/3 – classe 2°, vani 5 – PT,
R.C. € 230,60.

Particella 921 – sub. 6, zona cens. 1 – Categoria C/6 – classe 2°, consistenza 19
mq – piano S1, R.C. € 42,19.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Considerando l'abbattimento forfettario del 15 % (dovuto all'assenza di garanzia per vizi

occulti o all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati) sul valore precedentemente stimato, il valore finale del bene è di € 107.270,00 che si arrotonda a €107.000,00 (centosettemila/00).

Risposta al quesito J)

L'immobile è pignorato per l'intero pertanto non è necessario verificare la possibilità della vendita per quote, inoltre dalle caratteristiche intrinseche, il sottoscritto ritiene non funzionale la divisione o il frazionamento del bene.

Risposta al quesito N)

La presente relazione si compone di n. 11 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati di seguito elencati:

- Verbali di sopralluogo;
- Documentazione fotografica
- Elaborati grafici
- Planimetria catastale
- Nota spese e competenze
- Ispezioni catastali
- Ispezione ipotecaria
- Giustificativi di spesa

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Vittoria, li 03/06/2024

Il C.T.U.

(Ing. XXXXXXXXXXXXXXXXX)