

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n° 110/24 RG.Es.

promossa da

contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



SCHEMA SINTETICA**Lotto UNICO****Esec. 110/2024 contro****Giudice****Custode Giudiziario****Esperto del procedimento:**

Diritto	Proprietà proprietà per 1/1, in regime di comunione dei beni con
Bene	Appartamento, posto al terzo piano di un condominio moderno, in via Cefalù n°4, costituito da 5 elevazioni fuori terra ed un piano S1, di recente costruzione, ha una consistenza catastale di 6,5 vani ed è dotato di pertinenze costituite da un garage auto di m² 32 e posto auto scoperto di m² 13.
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Cefalù, n. 4. Latitudine: 36°54'36.93"N; Longitudine: 14°43'9.07"E
Titolarità	Proprietà per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni. COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. in data 27 settembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio di Ragusa (RG) del 26 settembre 2005, numero di repertori
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità. Il primo atto dopo il ventennio risale al 25/10/2003, atto notarile pubblico per di Ragusa (RG), R
Dati Catastali	Dati identificativi: Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 100, Particella 634, Subalterno 34, Rendita: Euro 587,47, Zona censuaria 1, Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 6,5 vani Indirizzo: VIA CEFALU' n. 4 Piano 3 Dati di superficie: Totale: 128 m² Totale escluse aree scoperte b): 121 m² Sez. Urb. A Foglio 100, Particella 634, Subalterno 22, Rendita: Euro 83,87, Zona censuaria 1, Categoria C/6a), Classe 3, Consistenza 29 m² Indirizzo: VIA SALVATORE ALDISIO n. 16 Piano S1 Dati di superficie: Totale: 32 m² Sez. Urb. A Foglio 100, Particella 634, Subalterno 5, Rendita: Euro 27,53, Zona censuaria 1, Categoria C/6a), Classe



	1, Consistenza 13 m² Indirizzo: VIA SALVATORE ALDISIO n. 16 Piano S1 Dati di superficie: Totale: 13 m² Intestataria: ' nata a RAGUSA (RG) il 01/01/1969, Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1) 1. Atto del 26/09/2005 Pubblico ufficiale (- COMPRAVENDITA Sede RAGUSA (RG) Repertorio Nota presentata con Modello Unico n. 1 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 28/09/2005.
Lotto	Lotto Unico, costituito da: Appartamento (sub 34), garage auto (sub 22) e posto macchina (sub. 5).
Occupazione	Lo stato in cui si trovano gli immobili è ottimo. E' nella disponibilità della ditta ed è occupato dalla stessa insieme alla figlia in virtù dell'ordinanza del Presidente del tribunale di Ragusa che in data 22/12/2015 autorizzava i coniugi a vivere separatamente. (rif. UFFICIO dello STATO CIVILE di Ragusa, 16/10/2024, Num. 5095 reg.).
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Lievi difformità nella distribuzione interna e del prospetto su via Cefalù, 4 renderebbero necessarie le verifiche di conformità art. 37 L. 380/01 ed i relativi adempimenti catastali. L'immobile è sanabile.
Immobile insanabile	Procedere alla valutazione secondo il valore d'uso (l'immobile viene valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%)
Titolarità Urbanistica	Concessione per edilizia non convenzionata n° 175/2002, variata a seguito di prima richiesta di variante in concessione per edilizia non convenzionata n°470/2004, rilasciata dal Comune di Ragusa il 19/09/2005, in ultimo, variata con seconda richiesta di variante in C.E. n° 189/2006, rilasciata il 17/07/2007.
Agibilità/Abitabilità	Presente – Il certificato di agibilità/abitabilità è stato rilasciato il 05/10/2007.
Spese di bonifica/smaltimen to cose mobili	Nessuna

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bc733017e6457b31a2f9aa1b9343e25



Divisibilità	La quota pignorata è 1/1.		
Valore di Mercato			€. 156.000,00
Valore di Vendita Forzata			€. 132.600,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)			
Valore del Canone di Mercato	€/mese		4,92/mq
Vendibilità e motivo	Raffinato appartamento di recente costruzione situato in via Cefalù, nei pressi di Paestum, in una zona strategica e ben collegata con le arterie principali della città. Inserito in un elegante complesso residenziale, l'immobile si trova al terzo piano e offre un ambiente luminoso e accogliente. L'appartamento si distingue per la sua ampia zona living, infatti, l'ingresso avviene direttamente nella spaziosa area soggiorno, perfetta per momenti di convivialità. La cucina, funzionale e ben organizzata, è affiancata da una pratica lavanderia, che rende la gestione quotidiana semplice e comoda. La zona notte comprende una camera matrimoniale, una camera da letto singola ed una stanza. Completano l'appartamento un servizio principale elegante, un garage al piano sotto-strada ed un posto auto, valori aggiunti che offrono comodità e sicurezza.		
Vincoli	Non sono presenti vincoli		
Edilizia agevolata	Non è edilizia agevolata		
Oneri	Non vi sono spese condominiali pregresse. L'ammontare del canone ordinario mensile condominiale è di circa €. 50,00/mese (circa euro 600,00/anno), quello idrico è annuale ed ammonta a circa €. 200/250 a seconda del consumo e delle tariffe proposte dal gestore idrico.		

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bc733017e6457b3a2f9aa1b9343e25



APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	APE: I presumibili costi di redazione sono di euro 250,00 oltre iva, se dovuta; CDU: Le spese d'acquisizione ammontano a circa euro 109,50 per diritti ed oneri, a circa euro 250,00 per spese tecniche, per un ammontare complessivo di circa €. 359,50, oltre iva, se dovuta.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	IPOTECA VOLONTARIA Concessione a garanzia di Mutuo Iscritto a Ragusa il 28/09/2007, Importo: €. 150.000,00 Totale: €. 300.000,00 A favore di 1/1 Contro 1/2 C 1/2	IPOTECA VOLONTARIA Concessione a garanzia di Mutuo Iscritto a Ragusa il 27/09/2005, Re Importo: €.65.000,00 Totale: €. 130.000,00 A favore di Contro 1/2 C 1/2	Descrizione del tipo di Iscrizione,
	Trascrizioni		
	ATTO GIUDIZIARIO VERB. PIGNORAMENTO IMMOBILI 07/05/2024. A favore di Contro	COMPRAVENDITA ATTO NOTARILE del 26/09/2005, trascritto il 27/09/2005, R 6 A favore 1/1 in comunione legale dei beni con Contro sede Ragusa (RG), 1/1	COMPRAVENDITA ATTO NOTARILE del 24/10/2003, trascritto il 25/10/2003. A favore di C. sede Ragusa (RG), 1/1 Contro 1/6; 1/6; 1/6; i, 1/6; 1/6.



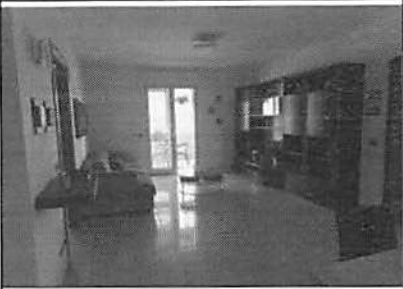
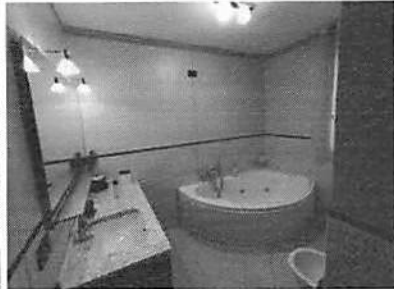
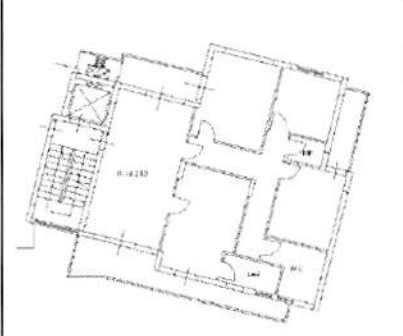
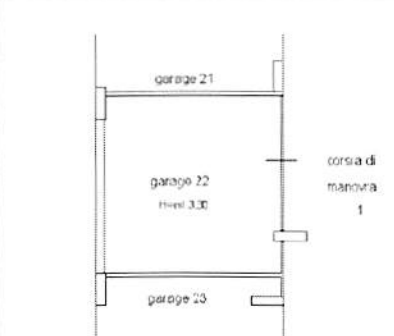
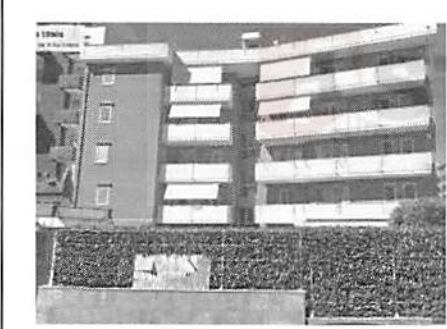
SCHEDA IMMOBILE
Lotto Unico

Descrizione	Appartamento posto al terzo piano di un condominio moderno, in via Cefalù n°4, costituito da 5 elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, di recente costruzione. Ha una consistenza catastale di 6,5 vani ed è dotato di pertinenze, il cui accesso carrabile avviene da via Aldisio n°16, costituite da un garage auto di m ² 32 catastali e posto auto scoperto di m ² 13 catastali.			
Destinazione	Abitazione			
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	SL (A)	121	1	121
Superficie Balconi	SL (B1)	25	0,25	6,25
Superficie Balconi	SL(B2)	3,6	0,1	0,36
Superficie sub 5 pertinenza	S1 (P)	13	0,2	2,6
Superficie Sub 22 pertinenza	S2 (G)	32	0,5	16
Superficie commerciale (SUP)	M ² 146,20			
Valore di Mercato			€. 156.000,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 132.600,00	
Valore del Canone di Mercato			€/mese 630,00	



Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bc733017e6457b3fa2f9aa1b9343e25



		
Ingresso / living	Disimpegno zona notte	Bagno padronale
		PIANO SOTTOSTRADA 
Planimetria sub 34	Planimetria sub 22	Planimetria sub 5
		
Condominio di via Cefalù, 4	Condominio di via Cefalù, 4	



1) Premessa

Il Giudice delegato, ill.mo dott. _____, con provvedimento del 27/05/2024 conferiva al sottoscritto _____ iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. _____, l'atto di nomina come esperto ctu al fine di provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis c.p.c.; in data 03/06/2024 avveniva il giuramento di rito mediante deposito telematico.

Il provvedimento di conferimento dell'incarico prevedeva quanto di seguito riportato:

1) Provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito;....

2) Esaminare - 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 parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di 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:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della 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;

3) 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;

4) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004, ecc;

5) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

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

6) 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. - che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

7) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

8) 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);

9. Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b. Sommaria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;



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

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

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. 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 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 insolite, 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;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolite nel biennio;

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) ;

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

11. 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;

12. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;



13. 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.;

14. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

15. partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

Le ricerche, i sopralluoghi e le indagini del caso hanno portato alle conclusioni di seguito riportate.

2) SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Giorno **21/06/2024** alle ore 15,30, previa comunicazione alle Parti, unitamente al Custode giudiziario, veniva effettuato il **primo accesso** presso gli immobili pignorati, dove si è proceduto all'identificazione degli occupanti, al rilascio dell'allegato n° 2 di cui al decreto di nomina, alla verifica dei beni immobili ed alla consistenza mediante rilievi metrici e fotografici e verificandone altresì le condizioni d'uso e manutenzione. Alle ore 16,40 veniva chiuso il verbale sottoscritto dagli intervenuti.

Giorno **29/11/2024** alle ore 15,45, previa comunicazione alle Parti, unitamente al Custode giudiziario, veniva effettuato il **secondo accesso** presso gli immobili pignorati, dove si è proceduto alla verifica delle condizioni d'uso e manutenzione come già avvenuto durante il primo accesso eseguendo ulteriori rilievi fotografici e metrici. Alle ore 16,30 veniva chiuso il verbale con le firme dei presenti.

Al fine di reperire la documentazione e le certificazioni necessarie alla redazione della presente sono stati eseguiti accertamenti presso gli Uffici del Catasto, del Comune di Ragusa e della competente Conservatoria. Inoltre sono stati reperiti dati ed informazioni utili presso l'Amministrazione condominiale ed il Notaio, estensore dell'atto di vendita.



3) INDAGINI SVOLTE

Le indagini svolte hanno riguardato il territorio del Comune di Ragusa e sono state finalizzate all'ottenimento di dati significativi relativamente all'andamento del mercato immobiliare locale.

4) RISPOSTE AI QUESITI E RELAZIONE DI STIMA

OPERAZIONI PRELIMINARI

In atti è presente l'atto di pignoramento e la relazione sostitutiva notarile, dal loro esame è emersa:

- La completezza/idoneità dei documenti in atti;
- La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- La corrispondenza dei dati catastali alle certificazioni e ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- E' verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio come indicato nella relazione notarile.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di pignoramento, ovvero l'appartamento sito al terzo piano, il box auto ed il posto macchina fanno parte di un complesso edilizio condominiale di recente edificazione, il cui accesso pedonale avviene da via Cefalù n°4, mentre quello carrabile da via Aldisio n°16 in Ragusa. Insistono su ente urbano n° 634 di are 16.01 derivante, giusto TIPO MAPPALE n. 38693.1/2005 del 16/06/2005, dalla soppressione della particella 618 di pari estensione dell'immobile condominiale ivi insistente. Lo stato di conservazione dell'immobile è ottimo.

La zona dove è ubicato l'immobile è di tipo residenziale e fa parte del quartiere denominato "Selvaggio", che fu edificato nell'ultimo periodo del secolo scorso, nei pressi di via Paestum,



ma in una zona strategica, poco caotica e ben collegata con le arterie principali della città. Inserito in un elegante complesso residenziale, l'immobile si trova al terzo piano ed offre un ambiente luminoso e accogliente. L'appartamento si distingue per la sua ampia zona living. Infatti, l'ingresso avviene direttamente nella spaziosa area soggiorno, che si affaccia direttamente su via Cefalù, perfetta per momenti di convivialità. La cucina, funzionale e ben organizzata, è affiancata da una pratica lavanderia, rendendo la gestione quotidiana semplice e comoda. La zona notte comprende una camera matrimoniale, una camera da letto singola ed un vano. Un servizio principale elegante con vasca idromassaggio, un garage al piano sottostrada ed un posto auto rappresentano valori aggiunti che offrono comodità e sicurezza.

Dati catastali e confini

1) Appartamento sito al 3° piano di via Cefalù, 4, in Ragusa:

Indirizzo	Fl.	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita (euro)	Intestato
Via Cefalù, 4, piano 3	100	634	34		A/2	I	6,5 vani	Totale 128 m ² Escl. aree esterne 121 m ²	587,47	(proprietà per 1/1, in regime di comunione dei beni

L'appartamento è situato tra il secondo ed il quarto piano dell'edificio denominato "Condominio di via Cefalù, 4", di cui al sub 34. Fa parte della p.lla 634 del fl. 100 del NCEU di Ragusa, che confina a Nord con la p.lla 612, a Sud con via Cefalù (part. 544), a Est con p.lla 65 ed a Ovest con p.lla 342.

2) Posto macchina esterno sito al piano S1 di via Aldisio, 16, in Ragusa:

Indirizzo	Fl.	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita (euro)	Intestato
Via Aldisio, 16, piano S1	100	634	5	I	C/6	I	13 m ²	Totale 13 m ²	27,53	~ proprietà per 1/1, in regime di comunione dei beni

Il posto auto esterno confina a Nord con altra ditta classata alla p.lla 612, a Sud con "cortile"/corsia di manovra classato al sub I della p.lla 634, ad Est con posto auto esterno



classato come sub 6 della p.lla 634 e ad Ovest con posto auto esterno classato al sub 5 della p.lla 634.

3) Box auto chiuso sito al piano S1 di via Aldisio, 16, in Ragusa:

Indirizzo	Fl.	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita (euro)	Intestato
Via Aldisio, 16, piano S1	100	634	22	1	C/6	3	29 m ²	Totale 32 m ²	83,87	proprietà per 1/1, in regime di comunione dei beni

Il box auto confina a Nord con “garage” classato al sub 21, a Sud con “garage” classato al sub 23, ad Est con corsia di manovra classata al sub 1, tutti e tre facenti parte della stessa part.lla 634; ad Ovest, invece, confina con altra ditta afferente alla part.lla 342.

Descrizione – Impianti – APE

Gli immobili oggetto di pignoramento, ovvero l'appartamento sito al terzo piano, il box auto ed il posto macchina scoperto fanno parte di un complesso edilizio condominiale di recente edificazione, sito in via Cefalù n°4 in Ragusa, realizzato in forza della Concessione per edilizia non convenzionata n° 175/2002, variata, a seguito di nuova richiesta di Concessione per edilizia non convenzionata n°470/2004, e successiva nuova richiesta di C.E in variante **C.E. n° 189/2006, rilasciata il 17/07/2007.**

L' immobile è costituito da cinque piani fuori terra ed uno semi interrato, il cui accesso pedonale avviene da via Cefalù n°4, cui si perviene mediante un vialetto che attraversa in modo retto il giardino condominiale e che conduce alla bussola vetrata d'ingresso al vano scala condominiale. Questo è dotato di ascensore e rampe scala, al servizio di due appartamenti per piano e del piano interrato, quest'ultimo sede sia degli impianti tecnologici che dei box auto e dei posti macchina all'aperto, il cui accesso carrabile avviene da via Aldisio n°16. L'edificio ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, solette in laterizi, ferro e cls di cemento ed è rifinito in ogni sua parte con materiali comuni ma di pregio presentandosi in ottimo stato manutentivo. Gli impianti sono centralizzati ed



attraversano con criteri moderni e sottotraccia le parti comuni del condominio, per poi diramarsi nei singoli appartamenti, assicurando discrezionalità d'uso e di consumo (acqua, elettricità, gas di città, etc).

1) L'appartamento (NCEU al fl. 100, part. 634, sub. 34), sito al terzo piano dell'immobile già descritto, ha una consistenza catastale di 6,5 vani ed è composto da un'ampia zona giorno costituita da: un vano soggiorno (sup. calpestabile circa mq. 27,77), che ne costituisce anche l'ingresso, e relativo affaccio esterno del tipo balcone a loggia (sup. calpestabile circa mq. 16,70); un vano cucina (sup. calpestabile circa mq. 17,17), che comunica con la predetta zona mediante porta del tipo scrigno, un bagno/lavanderia (sup. calpestabile circa mq. 5,15). La zona notte, il cui accesso avviene dal vano soggiorno mediante porta ad anta unica in legno tamburato con vetrata, è costituita da: un vano disimpegno (sup. calpestabile circa mq. 12,10) ad "L" che serve un vano letto matrimoniale (sup. calpestabile circa mq. 15,20) ed il relativo affaccio esterno, del tipo terrazzino (circa mq. 5,80); un vano stanza (sup. calpestabile circa mq. 8,85); un vano sgombero (circa mq. 1,70), un vano da letto (sup. calpestabile circa mq. 12,70) ed affaccio esterno del tipo a balcone (circa mq. 4,30) ed, infine, il vano bagno padronale con vasca idromassaggio (area circa mq. 7,50).

Il portoncino blindato d'ingresso all'unità immobiliare è rivestito in legno e gli infissi sono a taglio termico e dotati di persiane in alluminio.

Tutti i vani sono ben illuminati ed arieggiati ed i principali (soggiorno, cucina, stanze da letto) hanno accesso diretto mediante porte finestra (uno o due battenti) a superfici esterne del tipo balcone/terrazzo, servite da illuminazione.

L'immobile è rifinito in ogni sua parte internamente con pareti intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in gres porcellanato ed i servizi igienici ed il vano cucina sono piastrellati con idonee piastrelle. Esternamente le pareti sono rivestite con cappotto termico, intonacate e tinteggiate con idonea idropittura per esterni.



Gli impianti sono completi e funzionanti ed in particolare l'appartamento è dotato dei seguenti impianti: luci di emergenza; antenna TV; video-citofono (Urmet); idrico sanitario (acqua calda e fredda) e di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, alimentati da caldaia con allaccio al gas di città. Ogni stanza, con esclusione dei vani di servizio, inoltre, è munita di idonea pompa di calore del tipo tradizionale con relativa unità esterna.

Tutti gli apparati sono in buone condizioni, revisionati e funzionanti. E' stato possibile, infatti, reperire il "libretto d'impianto per la climatizzazione" ove è stata registrata la corretta manutenzione della caldaia a gas e la registrazione dell'impianto di condizionamento presso CURI da parte di ditta specializzata in data 12/09/2024.

Pertinenze dell'appartamento al punto 1:

2) Il posto auto scoperto (NCEU al fl. 100, part. 634, sub. 5) ha l'ingresso carrabile da via Aldisio n° 16 mediante cancello scorrevole automatico (FAAC). E' raggiungibile anche internamente dalla scala condominiale ed è costituito da uno spazio dalla forma geometrica a parallelogramma di circa ml. 2,6 x 5,0 (m² 13), delimitato con segnalazione a terra costituita da strisce bianche continue, con la denominazione numerica "5" posta grossomodo al centro, che ne identificano la posizione. Le coordinate GPS espresse in Gradi Decimali sono longitudine 36.91055038644432 e latitudine 14.718972330816865. La pavimentazione è in cemento levigato.

3) Il Box auto (NCEU al fl. 100, part. 634, sub. 22), il cui accesso carrabile avviene da via Aldisio n°16 mediante cancello scorrevole automatico (FAAC) e quello pedonale dal vano scala condominiale, ha una forma geometrica regolare (profondo circa ml. 5,4 per una larghezza di circa ml. 5,80). E' protetto da una saracinesca mossa elettricamente che ne assicura la chiusura autonoma, è situato nel locale garage del predetto condominio che a sua volta è limitato da altra saracinesca che ne assicura elettricamente la chiusura rispetto all'area condominiale esterna, ove sono presenti i posti macchina all'aperto. Il garage è dotato sia di



impianto idrico (parte comune) che di impianto elettrico. La pavimentazione del garage comune è in cemento levigato, quella del box privato è in piastrelle di gres porcellanato.

PROPRIETÀ

Gli immobili fin qui descritti risultano intestati nell'intero, ma in comunione legale dei beni, alla di _____, essendo pervenuti alla stessa in funzione dei seguenti atti:

TRASCRIZIONE A FAVORE - COMPRAVENDITA, *trascritta ai nn. _____ in data 27 settembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per i _____ di Ragusa (RG) del 26 settembre 2005, numero di repertori _____, a favore di _____ codice fiscale _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' in regime di comunione legale e contro _____.*

COMPRAVENDITA, *trascritta ai nn. _____ in data 25 ottobre 2003, a seguito di atto notarile pubblico per _____ di Ragusa (RG) del 24 ottobre 2003, numero _____ a favore di _____*

sede Ragusa (RG), codice _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro _____ (nata a Ragusa (RG) il 05 maggio 1940, codice fiscale _____)

per la quota di 1/6 del diritto di proprietà', nato a Ragusa (RG) il 24 luglio 1934, codice fiscale C _____ per la quota di 1/6 del diritto di proprietà', C _____ nata a Ragusa (RG) il 12 aprile 1949, codice fiscale _____ per la quota di 1/6 del diritto di proprietà',

nato a Ragusa (RG) il 08 novembre 1938, codice fiscale _____ per la quota di 1/6 del diritto di proprietà' _____ nato a Ragusa (RG) il 27 agosto 1940, codice _____ per la quota di 1/6



del diritto di proprietà', B. nata a Ragusa (RG) il 30 maggio 1942, codice fiscale per la quota di 1/6 del diritto di proprietà'.

Possesso

In base a quanto si è potuto constatare durante i sopralluoghi del 21/06/'24, del 29/11/'24 e del 15/01/2025 e per stessa ammissione dell'esecutata, l'immobile è nella disponibilità della ditta

Inoltre dall'esame dell'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO risulta omologata la separazione t. in data 01/02/2016 e con Ordinanza del Presidente del Tribunale di Ragusa, già in data 22/12/2015, detti Coniugi erano già stati autorizzati a vivere separatamente. (rif. UFFICIO dello STATO CIVILE di Ragusa, 16/10/2024, Num. 5095 reg.).

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

A seguito di accesso informatico presso l'Ufficio Ipotecale di Ragusa, avvenuto giorno 08/01/2025, sono state riscontrate a partire dalla data del 01/01/2004 le seguenti formalità:

1) Unità negoziale, di cui al fl. 100, part. 634, sub. 34, 22 e 5 del NCEU di RAGUSA - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ti in data 07 maggio 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Ragusa del 08 aprile 2024, numero di repertorio a favore di su per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro nato a Ragusa (RG) il 11 aprile 1967, codice fiscale: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' in regime di comunione legale con codice fiscale per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' in regime di comunione leg. '



**2) Unità negoziale, di cui al fl. 100, part. 634, sub. 34, 22 e 5 del NCEU di RAGUSA -
IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.**

in data 28 settembre 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio
di Ragusa (RG) del 27 settembre 2007, numero di reperto - Importo
totale € 300.000,00 - Importo Capitale € 150.000,00 - durata 25 anni, a favore c

sede Torino (TO), per la quota di 1/1 del
diritto di proprietà e contro n
codice fiscale per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, codice fiscale
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

**3) Unità negoziale, di cui al fl. 100, part. 634, sub. 34 dell' NCEU di RAGUSA -
IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO , iscritta ai nn.**

in data 27 settembre 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notai
di Ragusa (RG) del 27 settembre 2007, numero di rep - Importo
totale € 65.000,00 - Importo Capitale € 130.000,00 - durata 25 anni, a favore
sede Torino (TO), codice fiscale per la quota di 1/1 del
diritto di proprietà e conti
codice fiscale per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,
nata a Ra codice fiscale
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Per rispondere al quesito si è proceduto ad eseguire gli accertamenti necessari presso l'Ufficio
Tecnico del Comune di Ragusa nelle date del 10/06, 21/06, 18/11 e 19/11 del 2024.



Dall'esame della documentazione presente e dalle verifiche effettuate è emerso che il complesso edilizio condominiale, sito in via Cefalù n°4 in Ragusa, è stato realizzato in forza della concessione per edilizia non convenzionata n° 175/2002, rilasciata il 22/05/2003, successivamente variata a seguito di nuova richiesta di concessione per edilizia non convenzionata n° 470/2004 e rilasciata il 19/09/2005.

Successivamente, dall'esame della documentazione in possesso, si è ritenuto opportuno procedere ad ulteriore accesso presso l'UTC di Ragusa giorno 14/01/2025, dal quale è emerso un fascicolo afferente le unità immobiliari oggetto della presente vertenza e si è avuto riscontro di una ulteriore ed ultima richiesta di variante C.E. per edilizia non convenzionata n° 189/2006, rilasciata il 17/07/2007.

Si è, inoltre, avuto riscontro del certificato di agibilità/abitabilità rilasciato il 05/10/2007.

Dall'esame degli elaborati progettuali presentati e assentiti, dotati della documentazione grafica di rito a corredo (planimetrie, prospetti, sezioni, etc.), emerge quanto segue:

- 1) Rispetto alla documentazione grafica assentita nella C.E. rilasciata ed agli atti, l'appartamento pignorato al 3° piano risulta avere una distribuzione interna differente rispetto al piano tipo, così come la balconata prospiciente su via Cefalù, che si sviluppa in realtà in pianta ed in prospetto in modo retto rispetto alla rappresentazione grafica depositata agli atti;
- 2) Di conseguenza anche i prospetti condominiali risultano leggermente difformi rispetto agli elaborati progettuali a corredo delle C.E. assentite. Ciò vale per tutti i piani dell'immobile condominiale, determinando una modifica del prospetto. *Tuttavia, si rileva come il sopralluogo del Tecnico comunale propedeutico al rilascio del Certificato di agibilità/abitabilità dell'intero stabile non avrebbe dato rilevanza a detta formale difformità*
- 3) Dagli elaborati progettuali esaminati dall'Uff. Tecnico di Ragusa spicca la correzione in rosso dell'elaborato "TAV 2" ovvero della planimetria della variante alla C.E. 172/02



rilasciata il 19/09/2005 del piano S1 e consistente nell'eliminazione mediante segno a penna a forma di "X" del "parcheggio 12" e la riduzione del "parcheggio 1", entrambi con accesso da via Aldisio n°16. Di fatto, piuttosto che lasciarlo ad area scoperta come indicato nella C.E., al posto del box 12 è stato realizzato un volume equivalente negli elaborati grafici in atti, ma con due accessi distinti mediante saracinesche.

A tal proposito si precisa che nelle condizioni di rilascio della Concessione Cdilizia relativa alla prima varia: al punto "a" viene riportato:

"con esclusione dell'ampliamento del piano cantinato così come segnato in rosso nella tav. 2 in quanto lo stesso rappresenta un aumento di volume".

La C.E. n° 189/2006, rilasciata il 17/07/2007, ultima variante, invece, non riporta alcuna prescrizione relativa ai volumi di cui alla lettera "a)" della C.E. precedente. Infatti, il reperito Certificato di destinazione urbanistica (CDU) presso l'U.T. di Ragusa certifica che "l'adozione di un nuovo strumento urbanistico con la riduzione dei parametri di cubatura pone il costruito come soggetto alle misure di salvaguardia in quanto l'adozione del nuovo PRG non comporta l'annullamento del PRG previgente, seguendo il principio della cd. "doppia conformità" strumentale". Pertanto, se ne dedurrebbe che la Ditta costruttrice possa essere riuscita a dimostrare all'UTC di Ragusa che il manufatto contestato non dovesse costituire cubatura in eccesso.

1) e 2): Ciò premesso, fatti i dovuti riscontri e le valutazioni del caso, si ritiene che gli abusi 1) e 2) siano sanabili mediante un accertamento di conformità di cui all'art. 37 D.P.R. 380/2001. Il costo per tale tipo di pratiche urbanistiche e catastali è stimabile in circa complessive €. 3.500, oltre iva, se dovuta, per spese tecniche (circa €. 1.500,00 di oneri e diritti; €. 2.000,00 per spese tecniche, oltre iva, se dovuta);

Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bc733017e6457b31a2f9aa1b9343e25



3) Quanto esposto al punto “3)” è comunque relativo a porzioni d'immobile non di proprietà diretta ed esclusiva degli esecutati, rimane nell'ambito di altre proprietà esclusive e avrebbe potuto avere ripercussioni anche sul Condominio in generale, limitandone anche se temporaneamente la fruizione dei vani garage.

SPESE CONDOMINIALI

Da accesso effettuato giorno 10 gennaio 2025 presso :

in Ragusa, Amministratore del Condominio di via Cefalù n°4, emerge quanto segue:

- La quota mensile ordinaria di gestione è di circa €. 50,00 (€. 600,00 annui), da cui, però, sono esclusi i canoni idrici, il cui costo si aggira intorno alle circa €. 200,00/250,00 annui;
- Al momento non sono previste altre spese, in quanto non ci sono lavori straordinari approvati o deliberati;
- L'attuale proprietà è in ordine con i pagamenti previsti, quindi “non esistono spese condominiali insolute”;
- A livello condominiale non esistono contenziosi attivi o passivi in atto.

STIMA COSTI PRODUZIONE APE E CDU

- APE: I presumibili costi di redazione sono di euro 250,00 come spese tecniche, oltre IVA, se dovuta;
- CDU: Le spese d'acquisizione ammontano a circa euro 109,50 per diritti ed oneri, a circa euro 250,00 per spese tecniche, per un ammontare complessivo di circa €. 359,50, oltre IVA, se dovuta.

LOTTO UNICO - DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Determinazione Lotto Unico

La legge Tognoli del 1989 ha fissato un vincolo tra gli appartamenti condominiali ed i relativi posti auto situati al pianterreno o nel sottosuolo dell'edificio: di conseguenza, non sembra



opportuno vendere questi parcheggi, garage e box separatamente dall'immobile al quale sono collegati.

A norma dell'art. 817 del Codice civile, le pertinenze sono "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa". Non sono, quindi, una parte essenziale dell'immobile, ma un accessorio importante, che ha un forte legame con il bene in quanto ne accresce il pregio e le funzionalità: è il caso dei box o dei posti auto assegnati in uso esclusivo al proprietario di quell'abitazione.

Inoltre, considerato l'andamento del mercato immobiliare locale, i numerosi comparabili individuati e lo stato dei luoghi, non sembra possibile scindere le pertinenze dall'abitazione perché ciò, rispetto agli immobili in vendita nel circondario, ne comprometterebbe il valore in modo decisivo. Pertanto, si ritiene di dovere procedere alla formazione di un unico lotto.

Determinazione del valore di mercato

Si è operato, quindi, alla determinazione del valore dell'immobile nel suo complesso attraverso l'applicazione del metodo "sintetico-comparativo" basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una serie di beni similari venduti od offerti in vendita e presenti nella medesima zona dell'abitato, frutto di valutazione economiche di operatori specializzati nel settore delle compravendite immobiliari e confrontati con i valori di riscontro del data-base dell'OMI, in un periodo di riferimento che va dal 01/01/2023 al 31/08/2024.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia del lotto, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità si è scelto di adottare il metro quadro commerciale come parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita. Tale parametro è così definito:

$S_c = S_L + xS_1 + yS_2 + zS_3 \dots$ dove:

S_c = Superficie commerciale;

S_L = Superficie lorda dell'unità immobiliare;

Imesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bc733017e6457b31a2f9aa1b9343e25



S₁, S₂, S₃ = Superficie accessori.

x, y, z = coefficienti di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori.

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta, incrociati ai dati dell'Agenzia del Territorio e rapportati ai dati delle pubblicazioni di settore ed operatori commerciali, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco degli immobili sopra-descritti, hanno determinato un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile tra gli euro 1.046,00 /m² e gli euro 1.231,00/m².

In considerazione dell'ubicazione, della consistenza del compendio immobiliare e tenuto conto anche del fatto che i comparabili si riferiscono per lo più ad immobili di classe A03 e non A02, è stato possibile determinare per l'immobile in oggetto un probabile valore di mercato che si colloca nella fascia alta dei valori individuati, pari a circa euro 1.130,00/m² da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come meglio specificato nella tabella a seguire:

Caratteristiche	Acronimo	Sup (m ²)	indice	Sup. Comm. ragguagliata	Valore di stima €. 1.130,00 x m ²
Superficie Abitazione	SL (A)	121	1	121	€. 136.730,00
Superficie Balconi	SL (B1)	25	0,25	6,25	€. 7.062,50
Superficie Balconi eccedente i 25 mq	SL (B2)	3,6	0,1	0,36	€. 406,80
Superficie pertinenza della SL Sub 5	S1 (P)	13	0,2	2,6	€. 2.938,00
Superficie pertinenza della SL Sub 22	S2 (G)	32	0,5	16	€. 18.080,00
Superficie commerciale lotto SC		M ² 146,20			€. 165.217,00

Si è proceduto, inoltre, alla stima analitica per capitalizzazione dei redditi, che è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il



reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare. Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Pertanto, dividendo il potenziale reddito netto annuo, decurtato dalle spese di gestione (manutenzione, sfitto, tasse, ammortamento, etc.) pari a circa il 21%, per il tasso di capitalizzazione al 3,85% (rif. La legge 392/78, anche nota come legge Equo Canone), considerato che dalla ricerca di mercato effettuata a Ragusa, nella stessa zona o in zone equivalenti, è stato possibile reperire comparabili con caratteristiche equivalenti, ponderando i risultati ed equiparandoli tra loro, il valore più probabile d'affitto per in bene oggetto di stima è stato determinato in €. 4,92/m², Quindi, si avrà:

€. 4,92/m² x 128 = €. in c.t. 630 m² x 12 mensilità = €. 7.560,00 di reddito lordo annuo;

€. 7.560,00 x 0,79 (spese di gestione) = €. 5.972,40 (reddito netto annuo).

Quindi €.5.972,40/0,0385 = €. 155.127,27 (valore di stima)

La superficie adottata per il calcolo è riferita alla sola superficie commerciale dell'appartamento, ma tiene conto delle pertinenze collegate, che ne conferiscono valore e maggiore appetibilità sul mercato.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale sarà determinato dalla media dei due valori riscontrati: €. 165.217,00 + €. 155.127,27 = €. 320.344,27/2;

Il valore di stima del più probabile valore di mercato del lotto è in cifra tonda di €. 160.172,00, a cui dovranno essere detratte le spese per pratiche urbanistiche e catastali, circa €. 3.500 e le spese per la redazione dell'APE e del CDU, ulteriori €. 609,50.

Il valore finale, detratte le spese è di circa euro 156.062,63, in ct. €. 156.000,00

Applicando la detrazione del 15% per vizi occulti si avrà: €. 132.600,00



Ritenuto assolto il mandato, si rassegna la presente relazione e si resta a disposizione per ulteriori richieste o chiarimenti.

Il C.T.U.

Firmato digitalmente

Alla presente relazione si allegano:

- 1) Verbali di accesso;***
- 2) Allegato fotografico;***
- 3) Allegato Catastale – visure per soggetto e planimetrie;***
- 4) Aggiornamento ipocatastale;***
- 5) Minuta atto di provenienza;***
- 6) Allegati Urbanistici e rilievo appartamento;***
- 7) Certificato di destinazione Urbanistica;***
- 8) Allegati Uff. anagrafe e Uff. Stato Civile;***
- 9) Frontespizio libretto d'impianto;***
- 10) Comparabili individuati.***





Imesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bc733017e6457b3a219aa1b9343e25

