



Tribunale di Ragusa

Oggetto: Tribunale di Ragusa - Esecuzione Immobiliare N. 68/2020 N.R.G.E.

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore [REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni SALAFIA iscritto al n. 605 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato dal Giudice per l'esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo all'udienza del **15.04.2020** Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **N.R.G.E. 68/2020**;

Creditore procedente: si [REDACTED];

Debitore: S [REDACTED]

con il seguente mandato:

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 $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora 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 giustificano 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 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

- 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);

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; 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.

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.;

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato due sopralluoghi presso i luoghi oggetto del procedimento di esecuzione nel comune di Acate nelle date del **16 giugno 2020, 24 luglio 2020, 03 agosto 2020 e 01 ottobre 2020**. Alle operazioni peritali hanno preso parte, il debitore nella persona del sig. [REDACTED] o persone da lui delegate. Nel corso delle operazioni peritali è stata data lettura del mandato conferito, sono state raccolte informazioni e dati, nonché documentazione fotografica e rilievi metrici sui fabbricati oggetto del presente procedimento. Per i predetti sopralluoghi sono stati redatti appositi verbali sottoscritti da tutti gli intervenuti. Le operazioni peritali sono state svolte anche presso gli Uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Acate.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accessi

Gli immobili oggetto di esecuzione costituiscono cinque lotti per un totale di cinque unità immobiliari di cui uno con destinazione residenziale, due con destinazione ufficio, due con destinazione negozio. In dettaglio i lotti sono quindi costituiti nel modo seguente:

- **Lotto 1:** una unità immobiliare con destinazione residenziale al piano primo con accesso dal civico 42/A di via Gramsci ad Acate identificata in catasto al foglio 67 particella 1294 subalterno 3, categoria A4 di proprietà pari a 1/1 del debitore in separazione di beni.
- **Lotto 2:** Una unità immobiliare costituita da civile abitazione al piano terra e primo in Acate con accesso da via Gramsci, 38 identificato rispettivamente in catasto al foglio 67 particella 1299 subalterno 1, categoria C1 (l'immobile ha le caratteristiche di civile abitazione) di proprietà pari a 1/1 del debitore in separazione di beni.
- **Lotto 3:** Una unità immobiliare, da adibire a ufficio e studio professionale al piano terra e interrato in Acate via E. Filiberto n. 55 identificata in catasto al foglio 67 particella 1298 subalterno 2 categoria A10 di proprietà pari a 1/1 del debitore in separazione di beni.
- **Lotto 4:** Una unità immobiliare, da adibire a ufficio e studio professionale al piano terra e in-terrato in Acate via Roma n. 70 identificata in catasto al foglio 67 particella 1298 subalterno 4 categoria A10 di proprietà pari a 1/1 del debitore in separazione di beni.
- **Lotto 5:** Una unità immobiliare, da adibire a negozio al piano terra in Acate via E. Filiberto n. 53 identificata in catasto al foglio 67 particella 1294 subalterno 6 categoria C1. di proprietà pari a 1/1 del debitore in separazione di beni.

LOTTO 1

Unità immobiliari al piano primo in Acate via Gramsci n. 42/A identificata in catasto al foglio 67 particella 1294 subalterno 3, categoria A4 (civile abitazione).

L'immobile del lotto 1 è rappresentato da una unità immobiliare con destinazione residenziale al piano primo. L'accesso avviene dal civico 42/A di via Gramsci ad Acate.

- 1. Identificazione dei beni del lotto 1 pignorato:** Il fabbricato ha una destinazione civile abitazione e ricade in nella traversa di una arteria principale di Acate, via XX Settembre (cfr. allegato fotografico). L'accesso al bene avviene dal civico 42/A di via Gramsci attraverso un portoncino di accesso a una scala che porta al piano primo. Il bene pignorato è distribuito tutto al piano primo. Il bene ricade su area di P.R.G. Centro Storico con vincolo della SS.BB.CC.AA., ed è presente al N.C.E.U. di Acate, territorio del Comune di Acate al **foglio 67 particella 1294 subalterno 3 con rendita di € 209,17 categoria A4 (civile abitazione).**
- 2. Verifica della proprietà beni del lotto 1 in capo al debitore:** Il bene risulta nella piena proprietà del debitore S [REDACTED] che è infatti proprietario per una quota pari a 1/1 del bene oggetto di esecuzione.
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni del lotto 1:** Il debitore, [REDACTED] ha ricevuto i beni nel 2001 per il 100% della proprietà con atto pubblico di vendita dai signori [REDACTED]
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. **Presenza dei beni in catasto:** I beni sono regolarmente presenti in banca dati dell'agenzia del territorio. I fabbricati sono presenti in catasto al **foglio 67 particella 1294 subalterno 3 con rendita di € 209,17 categoria A4, consistenza 4,5 vani**. Nella base dati dell'Agenzia del Territorio non è presente la planimetria catastale.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti quelle riferite al debitore come persona fisica sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e quelle riferite alle singole unità immobiliari. **Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**

7. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** La civile abitazione è in uso a un conduttore con regolare contratto di locazione che si allega. Il canone annuale indicato in contratto è di 3000,00 euro;

8. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo **edilizio in data presumibilmente antecedente al 1967**. Lo scrivente CTU ha effettuato all'ufficio tecnico del Comune di Acate una richiesta di accesso agli atti e l'esito ha dato come unico risultato un certificato di agibilità parziale per l'unità immobiliare.

9. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'immobile, in assenza di qualsiasi elaborato tecnico depositato presso gli uffici tecnici comunali è conforme allo strumento urbanistico per effetto della presunta data di realizzazione.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Il **lotto 1**, oggetto di perizia, è costituito da una unità immobiliare al piano primo con destinazione d'uso abitativa con accesso da via Gramsci n. 42/A. Ha una distribuzione regolare, la copertura è a tetto non accessibile. Lo stato di conservazione dell'immobile è appena sufficiente per essere abitato. Ha infissi in alluminio ed è privo di impianti tecnologici a norma. L'allaccio fognario in comune con il piano sottostante va regolarizzato poiché non a norma. **Dimensioni:** Il **lotto 1** ha le dimensioni lorde di 74 mq e due balconi di pochi mq che si affacciano rispettivamente su via Gramsci e su via E. Filiberto. **Confini:** L'

immobile del lotto 1 confina con pubblica via, con proprietà dello stesso [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante in muratura e tetto in legno con tegole. La finitura esterni in tonachino con colori naturali delle facciate che si presentano in pessimo stato di conservazione. **Composizione:** L'intero lotto 1 è costituito dal solo appartamento sopra citato. (cfr. allegato fotografico). **Impianti:** Sono presenti, impianto idrico, fognario con allaccio comunale non a norma e impianto elettrico. **Finiture e infissi:** Le finiture sono in alluminio degli anni ottanta senza vetro camera e senza taglio termico. Lo stato di conservazione è sufficientemente decoroso. **Anomalie:** La rappresentazione in mappa della particella catastale 1294 si interseca con la 1293 del foglio 67 dando una rappresentazione errata della realtà e necessita quindi di un nuovo accatastamento che riguardi entrambi le particelle. Successivamente è necessaria un deposito della planimetria dell'unità immobiliare che risulta mancante. La copertura a tetto necessita di manutenzione urgente per il pericolo di distacchi di parti. L'allaccio fognario va realizzato ex-novo perché non a norma e in comune con immobile dello stesso debitore.

Dati catastali: L'unità immobiliare è sita nel comune di Acate (codice A014) – Catasto dei Fabbricati. Si allega la visura catastale aggiornata. In base dati non è presente la planimetria catastale che si allegano. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
67	1294	3	1	-	A4	2	4,5 vani	€ 209,17

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato: Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Il CTU decide di adottare il valore aggregato costituito dal dato disponibile per il primo semestre del 2020 dell'Osservatorio Immobiliare.

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha optato per il criterio del prezzo al mq indicato dall'osservatorio immobiliare con elementi correttivi legati a caratteristiche esclusive del bene in oggetto. Il confronto basato sui valori di mercato non è stato possibile attuarlo per un numero troppo basso di compravendite riscontrate per l'area in cui ricade il bene da stimare.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Sulla base delle precedenti definizioni e sui dati ricavabili per ciascun appartamento si osserva che l'immobile oggetto di valutazione presenta superfici secondarie costituite da piccoli balconi. Seguendo il principio del prezzo unitario offerto dall'osservatorio immobiliare che fornisce una forbice compresa tra € 480,00 / mq e € 700,00 / mq. Il CTU ritiene di poter adottare la somma di € 600,00 / mq. La consistenza complessiva pari a 74,00 mq per l'appartamento e di 5,00 mq per i balconi per cui utilizzando un rapporto mercantile di 0,25 per i balconi, si otterrà:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = 74,00 \times € 600,00 + 5,00 \times 0,25 \times € 600,00 = € 45.150,00.$$

Basandosi poi sul calcolo del valore del lotto uno attraverso il tasso di capitalizzazione "r" posto a 0,025 e un valore fornito dall'OMI di 2,80 € mq/mese si ottiene, ponendo le spese al 30%:

$$V_{\text{LOTTO 1}} = 12 \times 2,80 / 0,025 \times 0,7 \times (74,00 + 5,00 \times 0,25) = € 70.795,20$$

La media matematica tra i due valori fornisce:

$V_{\text{LOTTO 1}} = (€ 70.795,20 + € 45.150,00) / 2 = € 57.972,60$ a cui occorre sottrarre il 15% per assenza di garanzia per vizi occulti ottenendo un importo complessivo pari a € 49.276,71 da cui sottrarre i costi necessari all'adeguamento e interventi urgenti di messa in sicurezza pari a € 4.276,71:

$V_{\text{LOTTO 1}} = € 45.000,00 \text{ (quarantacinquemilaeuro//00).}$
--

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Il bene risulta essere di proprietà per 1/1 del debitore S [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione di beni (cfr. allegato documenti catastali);

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persona giuridica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non soggetto a IVA;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 1
Valore complessivo del lotto 1 = 57.972,00 €
Valore complessivo del lotto 1 al netto del 15%= 49.276,71 €
Spese di adeguamento = 4276,71 €
Valore del lotto 1 al netto delle spese = 45.000,00 €



LOTTO 2

Una unità immobiliari costituita da civile abitazione al piano terra e primo in Acate con accesso da via Gramsci, 38 identificato rispettivamente in catasto al foglio 67 particella 1299 subalterno 1, categoria C1 (l'immobile ha le caratteristiche di civile abitazione)

L'immobile del lotto 2 ha destinazione d'uso negozi e botteghe ma di fatto ha le caratteristiche di bene residenziale su due livelli. L'accesso avviene dal piano terra di via Gramsci, 38 ad Acate.

- 1. Identificazione dei beni del lotto 2 pignorato:** Il fabbricato ha una destinazione negozi e botteghe e ricade in nella traversa di una arteria principale di Acate, via XX Settembre (cfr. allegato fotografico). L'accesso al bene avviene dal civico 38 di via Gramsci attraverso un portoncino di accesso al piano terra che ha le caratteristiche di soggiorno cucina. Attraverso una scala interna si accede al piano primo con camera da letto, soppalco e terrazzino. Il bene pignorato è distribuito sui due piani. Il bene ricade su area di P.R.G. Centro Storico con vincolo della SS.BB.CC.AA., ed è presente al N.C.E.U. di Acate, territorio del Comune di Acate al **foglio 67 particella 1299 subalterno 1 con rendita di € 497,45 categoria C1 (Negozi e Botteghe).**
- 2. Verifica della proprietà beni del lotto 2 in capo al debitore:** Il bene risulta nella piena proprietà del debitore [REDACTED] che è infatti proprietario per una quota pari a 1/1 del bene oggetto di esecuzione.
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni del lotto 2:** Il debitore, [REDACTED] ha ricevuto i beni nel 2001 per il 100% della proprietà con atto di donazione (accettata) dal signor S [REDACTED] che ne deteneva la piena proprietà. La donazione è trascritta a [REDACTED]

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** I beni sono regolarmente presenti in banca dati dell'agenzia del territorio. I fabbricati sono presenti in catasto al **foglio 67 particella 1299 subalterno 1 con rendita di € 497,45 categoria C1, consistenza 29 mq.** Nella base dati dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria catastale.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti quelle riferite al debitore come persona fisica sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e quelle riferite alle singole unità immobiliari. **Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**
7. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** La civile abitazione è in uso a un conduttore con regolare contratto di locazione che si allega. Il canone annuale indicato in contratto è di **€ 3000,00;**
8. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo **edilizio in data presumibilmente antecedente al 1967 e ha subito due interventi di ristrutturazione con Autorizzazione n. 11 del 2003 e con C.E. n. 14 del 2004. Lo scrivente CTU ha effettuato all'ufficio tecnico del Comune di Acate una richiesta di accesso agli atti e l'esito ha dato come unico risultato il certificato di agibilità per l'unità immobiliare del 05 aprile 2004.**
9. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'immobile è conforme ai titoli edilizi indicati ad eccezione della presenza di un soppalco in legno e una categoria catastale in contrasto con le caratteristiche del bene (C1 invece di A4) .
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Il **lotto 2**, oggetto di perizia, è costituito da una unità immobiliare al piano terra e primo con destinazione d'uso abitativa con accesso da via Gramsci n. 38/A. Ha una distribuzione regolare, la copertura è a tetto e presenta un terrazzino al piano primo di 9,00 mq. Lo stato di conservazione dell'immobile è buono per essere abitato. Ha

infissi in alluminio e non è dotato di impianto di riscaldamento. **Dimensioni:** Il lotto 2 ha le dimensioni lorde di 28 mq al piano terra e 16 mq al piano primo oltre a una terrazza di 9,00 mq che si affaccia su via Gramsci e su via Roma. **Confini:** L'immobile del lotto 2 confina con pubblica via e con proprietà dello stesso [REDACTED]. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante in muratura e tetto in legno con tegole. La finitura esterni in tonachino con colori naturali delle facciate che si presentano in buono stato di conservazione. **Composizione:** L'intero lotto 2 è costituito dal solo appartamento sopra citato. (cfr. allegato fotografico). **Impianti:** Sono presenti, impianto idrico, fognario ed elettrico. **Finiture e infissi:** Le finiture sono in alluminio degli anni 2000 senza vetro camera e senza taglio termico. Lo stato di conservazione è buono. **Anomalie:** E' presente un soppalco in legno e la categoria catastale è C1 negozi e botteghe mentre la reale caratteristica del bene è di civile abitazione, categoria A.

Dati catastali: L'unità immobiliare ricade nel comune di Acate (codice A014) – Catasto dei Fabbricati. Si allega la visura catastale aggiornata. In base dati è presente la planimetria catastale che si allega. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
67	1299	1	1	-	C1	2	28 mq	€ 497,45

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato: Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Il CTU decide di adottare il valore aggregato costituito dal dato disponibile per il primo semestre del 2020 dell'Osservatorio Immobiliare.

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo

scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha optato per il criterio del prezzo al mq indicato dall'osservatorio immobiliare con elementi correttivi legati a caratteristiche esclusive del bene in oggetto. Il confronto basato sui valori di mercato non è stato possibile attuarlo per un numero troppo basso di compravendite riscontrate per l'area in cui ricade il bene da stimare.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Sulla base delle precedenti definizioni e sui dati ricavabili per ciascun appartamento si osserva che l'immobile oggetto di valutazione presenta superfici secondarie costituite da piccoli balconi. Seguendo il principio del prezzo unitario offerto dall'osservatorio immobiliare per le civili abitazioni (il bene ha le caratteristiche di civile abitazione pur avendo assegnata la categoria catastale di Negozio e Bottega) che

fornisce una forbice compresa tra € 580,00 / mq e € 800,00 / mq. Il CTU ritiene di poter adottare la somma di € 800,00 / mq. La consistenza complessiva pari a 44,00 mq per l'appartamento e di 9,00 mq per la terrazza per cui utilizzando un rapporto mercantile di 0,40 per la terrazza, si otterrà:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = 44,00 \times € 800,00 + 9,00 \times 0,40 \times € 800,00 = € 38.080,00.$$

Basandosi poi sul calcolo del valore del lotto uno attraverso il tasso di capitalizzazione "r" posto a 0,025 e un valore fornito dall'OMI di 3,70 € mq/mese si ottiene, ponendo le spese al 30%:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = 12 \times 3,70 / 0,025 \times 0,7 \times (44,00 + 9,00 \times 0,40) = € 59.176,32.$$

La media matematica tra i due valori fornisce:

$V_{\text{LOTTO 2}} = (€ 59.176,32 + € 38.080,00) / 2 = € 48.628,16$ a cui occorre sottrarre il 15% per assenza di garanzia per vizi occulti ottenendo un importo complessivo pari a € 41.333,94. Sottraendo le spese di adeguamento = 3.333,94 € si ottiene:

$$V_{\text{LOTTO 2}} = € 38.000,00 \text{ (trentottomila euro//00).}$$

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Il bene risulta essere di proprietà per 1/1 del debitore S [REDACTED] in regime di separazione di beni (cfr. allegato documenti catastali);

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persona giuridica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non soggetto a IVA;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 2
Valore complessivo del lotto 2 = 48.628,16 €
Valore complessivo del lotto 2 al netto del 15%= 41.333,94 €
Spese di adeguamento = 3.333,94 €
Valore del lotto 3 al netto delle spese = 38.000,00 €



LOTTO 3

Una unità immobiliare, da adibire a ufficio e studio professionale al piano terra e interrato in Acate via E. Filiberto n. 55 identificata in catasto al foglio 67 particella 1298 subalterno 2 categoria A10.

Il lotto 3 è costituito da una unità immobiliare la cui destinazione d'uso è quella di ufficio e studio professionale per il piano terra e il piano interrato adibito a deposito. L'accesso avviene dal piano terra di via E. Filiberto n. 55 e dal retro su via Gramsci 40/A e 40/B ad Acate.

- 1. Identificazione dei beni del lotto 3 pignorato:** Il fabbricato ha una destinazione Uffici e Studi Professionali e ricade nella traversa di una arteria principale di Acate, via XX Settembre (cfr. allegato fotografico). L'accesso al bene avviene dal civico 55 di via E. Filiberto attraverso un portone di accesso al piano terra che ha le caratteristiche di reception. L'unità immobiliare possiede anche due accessi secondari dai civici 40/A e 40/B di via Gramsci. Attraverso una scala interna si accede al piano interrato con un ampio vano adibito a deposito/archivio. Il bene pignorato è distribuito su un unico piano ad eccezione dell'archivio seminterrato. Il bene ricade su area di P.R.G. Centro Storico con vincolo della SS.BB.CC.AA., ed è presente al N.C.E.U. di Acate, territorio del Comune di Acate al **foglio 67 particella 1298 subalterno 2 con rendita di € 639,12 categoria A10 (Uffici e Studi Professionali).**
- 2. Verifica della proprietà beni del lotto 3 in capo al debitore:** Il bene risulta nella piena proprietà del debitore [REDACTED] che è infatti proprietario per una quota pari a 1/1 del bene oggetto di esecuzione.
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni del lotto 3:** Il debitore, [REDACTED] ha ricevuto i beni nel 2001 per il 100% della proprietà con atto di donazione (accettata) dal signor [REDACTED] che ne deteneva

la piena proprietà. La donazione è trascritta [REDACTED]

[REDACTED]. Rogante Notaio [REDACTED]

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** I beni sono regolarmente presenti in banca dati dell'agenzia del territorio. I fabbricati sono presenti in catasto al **foglio 67 particella 1298 subalterno 2 con rendita di € 639,12 categoria A10, consistenza 4,5 vani**. Nella base dati dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria catastale.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti quelle riferite al debitore come persona fisica sig. [REDACTED]
[REDACTED] e quelle riferite alle singole unità immobiliari. **Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**
7. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** La civile abitazione è in uso al debitore. Il canone annuale stimato dallo scrivente può ritenersi congruo nella misura di **€ 6600,00 annui;**
8. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo **edilizio in data presumibilmente antecedente al 1967 e ha subito due interventi di ristrutturazione giusta C.E. n. 46 del 2006**. Lo scrivente CTU ha effettuato all'ufficio tecnico del Comune di Acate una richiesta di accesso agli atti e l'esito ha dato come unico risultato la mancanza di certificato di agibilità per l'unità immobiliare.
9. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'immobile è conforme ai titoli edilizi indicati ad eccezione di lievi difformità nella suddivisione degli spazi interni.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Il **lotto 3**, oggetto di perizia, è costituito da una unità immobiliare al piano terra e interrato con destinazione uffici e studi professionali con accesso da via E. Filiberto n. 55 e da via Gramsci n. 40/A e 40/B. Ha una distribuzione regolare.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono essendo lo stesso regolarmente adibito a studio professionale da parte del debitore. Ha infissi di diversa natura, sia in legno che in alluminio ed è dotato di impianto di condizionamento. **Dimensioni:** Il lotto 3 ha le dimensioni lorde di 135 mq al piano terra e 58 mq al piano interrato. **Confini:** L'immobile del lotto 3 confina con pubblica via e con proprietà dello stesso [REDACTED]. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante in mista in muratura e calcestruzzo. Tetto in legno con tegole sul piano primo (lotto 4) che sovrasta il piano terra. La finitura esterna in tonachino con colori naturali delle facciate che si presentano in buono stato di conservazione. **Composizione:** L'intero lotto 3 è costituito dal piano terra e interrato sopra citato. (cfr. allegato fotografico). **Impianti:** Sono presenti, impianto idrico, fognario, elettrico e di condizionamento. **Finiture e infissi:** Le finiture sono in parte in legno e in parte in alluminio degli anni 2000 senza vetro camera e senza taglio termico. Lo stato di conservazione è buono. **Anomalie:** Lievi difformità nella suddivisione degli spazi interni. **Dati catastali:** L'unità immobiliare ricade nel comune di Acate (codice A014) – Catasto dei Fabbricati. Si allega la visura catastale aggiornata. In base dati è presente la planimetria catastale che si allega. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
67	1298	2	U	-	A10	U	4.5 vani	€ 639,12

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato: Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Il CTU decide di adottare il valore aggregato costituito dal dato disponibile per il primo semestre del 2020 dell'Osservatorio Immobiliare.

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo

scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha optato per il criterio del prezzo al mq indicato dall'osservatorio immobiliare con elementi correttivi legati a caratteristiche esclusive del bene in oggetto. Il confronto basato sui valori di mercato non è stato possibile attuarlo per un numero troppo basso di compravendite riscontrate per l'area in cui ricade il bene da stimare.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Sulla base delle precedenti definizioni e sui dati ricavabili per ciascun appartamento si osserva che l'immobile oggetto di valutazione presenta superfici secondarie costituite da piccoli balconi. Seguendo il principio del prezzo unitario offerto dall'osservatorio immobiliare per le civili abitazioni (il bene ha le caratteristiche di civile abitazione pur avendo assegnata la categoria catastale di Negozio e Bottega) che

fornisce una forbice compresa tra € 600,00 / mq e € 800,00 / mq. Il CTU ritiene di poter adottare la somma di € 800,00 / mq. La consistenza complessiva pari a 135,00 mq per il piano terra e di 58,00 mq per il piano interrato per cui utilizzando un rapporto mercantile di 0,25 per la il piano interrato, si otterrà:
 $V_{\text{LOTTO 3}} = 135,00 \times € 800,00 + 58,00 \times 0,25 \times € 800,00 = € 119.600,00.$

Basandosi poi sul calcolo del valore del lotto uno attraverso il tasso di capitalizzazione “r” posto a 0,025 e un valore fornito dall’OMI di 3,70 € mq/mese si ottiene, ponendo le spese al 30%:

$$V_{\text{LOTTO 3}} = 12 \times 3,70 / 0,025 \times 0,7 \times (135,00 + 58,00 \times 0,25) = € 185.858,40.$$

La media matematica tra i due valori fornisce:

$V_{\text{LOTTO 3}} = (€ 185.858,40 + € 119.600,00) / 2 = € 152.729,20$ a cui occorre sottrarre il 15% per assenza di garanzia per vizi occulti ottenendo un importo complessivo pari a € 129.819,82. Sottraendo le spese di adeguamento di 1.819,82 € si ottiene:

$V_{\text{LOTTO 3}} = € 128.000,00 \text{ (centoventottomila euro//00).}$

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Il bene risulta essere di proprietà per 1/1 del debitore [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione di beni (cfr. allegato documenti catastali);

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persona giuridica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non soggetto a IVA;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 3
Valore complessivo del lotto 3 = 152.729,20 €
Valore complessivo del lotto 3 al netto del 15%= 129.819,82 €
Spese di adeguamento = 1.819,82 €
Valore del lotto 2 al netto delle spese = 128.000,00 €



LOTTO 4

Una unità immobiliare, da adibire a ufficio e studio professionale al piano terra e interrato in Acate via Roma n. 70 identificata in catasto al foglio 67 particella 1298 subalterno 4 categoria A10.

Il lotto 4 è costituito da una unità immobiliare la cui destinazione d'uso è quella di ufficio e studio professionale per il piano primo di un edificio. L'accesso avviene dal piano terra di via Roma n. 70 ad Acate.

- 1. Identificazione dei beni del lotto 4 pignorato:** Il fabbricato ha una destinazione Uffici e Studi Professionali e ricade nella parallela di una arteria principale di Acate, via XX Settembre (**cf. allegato fotografico**). L'accesso al bene avviene dal civico 70 di via Roma attraverso un portone di accesso al piano terra che ha le caratteristiche di reception. L'unità immobiliare possiede anche due accessi secondari dai civici 40/A e 40/B di via Gramsci. Attraverso una scala interna si accede al piano interrato con un ampio vano adibito a deposito/archivio. Il bene pignorato è distribuito sui unico piano ad eccezione dell'archivio seminterrato. Il bene ricade su area di P.R.G. Centro Storico con vincolo della SS.BB.CC.AA., ed è presente al N.C.E.U. di Acate, territorio del Comune di Acate al **foglio 67 particella 1298 subalterno 4 con rendita di € 497,09 categoria A10 (Uffici e Studi Professionali)**.
- 2. Verifica della proprietà beni del lotto 4 in capo al debitore:** Il bene risulta nella piena proprietà del debitore S [REDACTED] [REDACTED] che è infatti proprietario per una quota pari a 1/1 del bene oggetto di esecuzione.
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni del lotto 3:** Il debitore, S [REDACTED] [REDACTED] ha ricevuto i beni nel 2001 per il 100% della proprietà con atto di donazione (**accettata**) dal signor S [REDACTED] **che ne deteneva la piena proprietà. La donazione è trascritta** [REDACTED] [REDACTED] **Rogante Notaio** [REDACTED]

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** I beni sono regolarmente presenti in banca dati dell'agenzia del territorio. I fabbricati sono presenti in catasto al **foglio 67 particella 1298 subalterno 4 con rendita di € 497,09 categoria A10, consistenza 3,5 vani**. Nella base dati dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria catastale.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti quelle riferite al debitore come persona fisica sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e quelle riferite alle singole unità immobiliari. **Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**
7. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** La civile abitazione è in uso al debitore. Il canone annuale stimato dallo scrivente può ritenersi congruo nella misura di **€ 3800,00 annui**;
8. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo **edilizio in data presumibilmente antecedente al 1967 e ha subito due interventi di ristrutturazione giusta C.E. n. 46 del 2006**. Lo scrivente CTU ha effettuato all'ufficio tecnico del Comune di Acate una richiesta di accesso agli atti e l'esito ha dato come unico risultato la mancanza di certificato di agibilità per l'unità immobiliare.
9. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'immobile è conforme ai titoli edilizi indicati ad eccezione di lievi difformità nella suddivisione degli spazi interni.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Il **lotto 4**, oggetto di perizia, è costituito da una unità immobiliare al piano primo con destinazione uffici e studi professionali con accesso da via Roma n. 70. Ha una distribuzione regolare. Lo stato di conservazione dell'immobile è buono essendo lo stesso regolarmente ma parzialmente adibito a studio professionale da parte di un conduttore con regolare contratto di affitto. Ha infissi di diversa natura, sia in legno che in alluminio ed è dotato di impianto di condizionamento. **Dimensioni:** Il **lotto 4** ha le dimensioni lorde

di 81 mq al piano e 5 mq di terrazzino allo stesso piano primo. **Confini:** L'immobile del lotto 4 confina con pubblica via e con proprietà dello stesso [REDACTED]. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante in mista in muratura e calcestruzzo. Tetto in legno con tegole. La finitura esterna in tonachino con colori naturali delle facciate che si presentano in buono stato di conservazione. **Composizione:** L'intero **lotto 4** è costituito da un piano primo. (cfr. allegato fotografico). **Impianti:** Sono presenti, impianto idrico, fognario, elettrico e di condizionamento. **Finiture e infissi:** Le finiture sono in parte in legno e in parte in alluminio degli anni 2000 senza vetro camera e senza taglio termico. Lo stato di conservazione è buono. **Anomalie:** Lievi difformità nella suddivisione degli spazi interni.

Dati catastali: L'unità immobiliare ricade nel comune di Acate (codice A014) – Catasto dei Fabbricati. Si allega la visura catastale aggiornata. In base dati è presente la planimetria catastale che si allega. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
67	1298	2	-	-	A10	U	3.5 vani	€ 497,09

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato: Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Il CTU decide di adottare il valore aggregato costituito dal dato disponibile per il primo semestre del 2020 dell'Osservatorio Immobiliare.

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha optato per il criterio del prezzo al mq indicato dall'osservatorio immobiliare con elementi correttivi legati a caratteristiche esclusive del bene in oggetto. Il confronto basato sui valori di mercato non è stato possibile attuarlo per un numero troppo basso di compravendite riscontrate per l'area in cui ricade il bene da stimare.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è

destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Sulla base delle precedenti definizioni e sui dati ricavabili per ciascun appartamento si osserva che l'immobile oggetto di valutazione presenta superfici secondarie costituite da piccoli balconi. Seguendo il principio del prezzo unitario offerto dall'osservatorio immobiliare per le civili abitazioni (il bene ha le caratteristiche di civile abitazione pur avendo assegnata la categoria catastale di Negozio e Bottega) che fornisce una forbice compresa tra € 600,00 / mq e € 800,00 / mq. **Il CTU ritiene di poter adottare la**

somma di € 800,00 / mq. La consistenza complessiva pari a 135,00 mq per il piano terra e di 58,00 mq per il piano interrato per cui utilizzando un rapporto mercantile di 0,25 per la il piano interrato, si otterrà:
 $V_{\text{LOTTO 4}} = 81,00 \times € 800,00 + 5,00 \times 0,25 \times € 800,00 = € 70.120,00.$

Basandosi poi sul calcolo del valore del lotto uno attraverso il tasso di capitalizzazione “r” posto a 0,025 e un valore fornito dall’OMI di 3,70 € mq/mese si ottiene, ponendo le spese al 30%:

$$V_{\text{LOTTO 4}} = 12 \times 3,70 / 0,025 \times 0,7 \times (81,00 + 5,00 \times 0,25) = € 108.966,48.$$

La media matematica tra i due valori fornisce:

$V_{\text{LOTTO 4}} = (€ 108.966,48 + € 70.120,00) / 2 = € 89.543,24$ a cui occorre sottrarre il 15% per assenza di garanzia per vizi occulti ottenendo un importo complessivo pari a € 76.111,75. Sottraendo le spese necessarie all’adeguamento pari a € 1.111,75 :

$V_{\text{LOTTO 4}} = € 75.000,00 \text{ (settantacinquemilaeuro//00).}$
--

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Il bene risulta essere di proprietà per 1/1 del debitore S [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione di beni (cfr. allegato documenti catastali);

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persona giuridica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non soggetto a IVA;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 4
Valore complessivo del lotto 4 = 89.543,24 €
Valore complessivo del lotto 4 al netto del 15%= 76.111,75 €
Spese di adeguamento = 1.111,75 €
Valore del lotto 4 al netto delle spese = 75.000,00 €



LOTTO 5

Una unità immobiliare, da adibire a negozio al piano terra in Acate via E. Filiberto n. 53 identificata in catasto al foglio 67 particella 1294 subalterno 6 categoria C1.

Il lotto 5 è costituito da una unità immobiliare la cui destinazione d'uso è negozio. L'accesso avviene dal piano terra di via E. Filiberto n. 53 e dal retro su via Gramsci 42/B ad Acate.

- 1. Identificazione dei beni del lotto 5 pignorato:** Il fabbricato ha una destinazione Negozio/Bottega e ricade nella traversa di una arteria principale di Acate, via XX Settembre (cfr. **allegato fotografico**). L'accesso al bene avviene dal civico 53 di via E. Filiberto attraverso un portoncino di accesso al piano terra. L'unità immobiliare possiede anche un accesso secondario dal civico 42/B di via Gramsci. Il bene pignorato è distribuito su un unico piano. Il bene ricade su area di P.R.G. Centro Storico con vincolo della SS.BB.CC.AA., ed è presente al N.C.E.U. di Acate, territorio del Comune di Acate al **foglio 67 particella 1294 subalterno 6 con rendita di € 1.221,89 categoria C1 (Negozzi e Botteghe)**.
- 2. Verifica della proprietà beni del lotto 5 in capo al debitore:** Il bene risulta nella piena proprietà del debitore [REDACTED] che è infatti proprietario per una quota pari a 1/1 del bene oggetto di esecuzione.
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni del lotto 5:** Il debitore, S [REDACTED] [REDACTED] ha ricevuto i beni nel 2001 per il 100% della proprietà con atto pubblico di vendita dai signori [REDACTED] che ne detenevano la piena proprietà. L'atto è trascritto a [REDACTED]

4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** I beni sono regolarmente presenti in banca dati dell'agenzia del territorio. I fabbricati sono presenti in catasto al **foglio 67 particella 1294 subalterno 6 con rendita di € 1.221,89 categoria C1 (Negozzi e Botteghe)**. Nella base dati dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria catastale.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti quelle riferite al debitore come persona fisica sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e quelle riferite alle singole unità immobiliari. **Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**
7. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** La civile abitazione è in uso al debitore. Il canone annuale stimato dallo scrivente può ritenersi congruo nella misura di **€ 4900,00 annui;**
8. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo **edilizio in data presumibilmente antecedente al 1967 e ha subito un intervento di ristrutturazione giusta C.E. n. 13 del 2004**. Lo scrivente CTU ha effettuato all'ufficio tecnico del Comune di Acate una richiesta di accesso agli atti e l'esito ha dato come unico risultato un **certificato di agibilità** per l'unità immobiliare rilasciato in data 26 aprile 2004.
9. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'immobile è conforme ai titoli edilizi indicati ad eccezione di lievi difformità nella suddivisione degli spazi interni.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Il **lotto 5**, oggetto di perizia, è costituito da una unità immobiliare al piano terra con destinazione negozi e botteghe con accesso da via E. Filiberto n. 53 e da via Gramsci n. 42/B. Ha una distribuzione regolare. Lo stato di conservazione dell'immobile era buono ma nei primi mesi del 2020 è stato interessato da una imponente perdita fognaria che ha allagato l'intera superficie al punto da rendere inagibile l'intera unità. Ha infissi in alluminio ed è dotato di impianto di condizionamento. Gli infissi interni sono da sostituire

poiché ammalorati per il permanere delle acque reflue sul pavimento . **Dimensioni:** Il lotto 5 ha le dimensioni lorde di **71 mq** al piano terra. **Confini:** L' immobile del lotto 5 confina con pubblica via, con proprietà dello stesso [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante in muratura. Tetto in legno con tegole sul piano primo (lotto 4) che sovrasta il piano terra. La finitura esterna in tonachino con colori naturali delle facciate che si presentano in buono stato di conservazione. **Composizione:** L'intero **lotto 5** è costituito dal piano terra e interrato sopra citato. (cfr. allegato fotografico). **Impianti:** Sono presenti, impianto idrico, fognario, elettrico e di condizionamento. **Finiture e infissi:** Le finiture sono in parte in legno e in parte in alluminio degli anni 2000 senza vetro camera e senza taglio termico. Lo stato di conservazione è buono. **Anomalie:** Lievi difformità nella suddivisione degli spazi interni. Gravi danni agli infissi interni e alla pitturazione dei tramezzi interni per effetto del guasto all'impianto fognario nei primi mesi del 2020 con conseguente allagamento dell'intero piano terra. **Da ispezione congiunta tra lo scrivente, il tecnico comunale responsabile del servizio fognario e una impresa privata specializzata in impianti fognari, si è accertato che la causa di ostruzione non è più presente. L'impianto tuttavia è non a norma poiché raccoglie le acque reflue provenienti anche dalla condotta di scarico dell'unità sovrastante (lotto 1) ed è priva di valvola di sicurezza e relativi accessori.** La regolarizzazione di tale tratto ricade sulla proprietà del bene poiché il tratto interessato è quello privato prima dell'innesto nel tratto pubblico della rete fognaria comunale.

Dati catastali: L'unità immobiliare ricade nel comune di Acate (codice A014) – Catasto dei Fabbricati. Si allega la visura catastale aggiornata. In base dati è presente la planimetria catastale che si allega. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
67	1294	6	-	-	C1	3	73 mq	€ 1221,89

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato: Il criterio del valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Il CTU

decide di adottare il valore aggregato costituito dal dato disponibile per il primo semestre del 2020 dell'Osservatorio Immobiliare.

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha optato per il criterio del prezzo al mq indicato dall'osservatorio immobiliare con elementi correttivi legati a caratteristiche esclusive del bene in oggetto. Il confronto basato sui valori di mercato non è stato possibile attuarlo per un numero troppo basso di compravendite riscontrate per l'area in cui ricade il bene da stimare.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*

- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Sulla base delle precedenti definizioni e sui dati ricavabili per ciascun appartamento si osserva che l'immobile oggetto di valutazione presenta superfici secondarie costituite da piccoli balconi. Seguendo il principio del prezzo unitario offerto dall'osservatorio immobiliare per le civili abitazioni (il bene ha le caratteristiche di civile abitazione pur avendo assegnata la categoria catastale di Negozio e Bottega) che fornisce una forbice compresa tra **€ 700,00 / mq e € 1.100,00 / mq. Il CTU ritiene di poter adottare la somma di € 1.100,00 / mq.** La consistenza complessiva pari a **71,00 mq** per il piano terra fornisce quindi:

$$V_{\text{LOTTO 5}} = 71,00 \times € 1.100,00 = € 78.100,00.$$

Basandosi poi sul calcolo del valore del lotto uno attraverso il tasso di capitalizzazione "r" posto a 0,025 e un valore fornito dall'OMI di **5,50 € mq/mese** si ottiene, ponendo le spese al 30%:

$$V_{\text{LOTTO 5}} = 12 \times 5,50 / 0,025 \times 0,7 \times 71,00 = € 131.208,00.$$

La media matematica tra i due valori fornisce:

$V_{\text{LOTTO 5}} = (€ 131.208,00 + € 78.100,00) / 2 = € 104.654,00$ a cui occorre sottrarre il 15% per assenza di garanzia per vizi occulti ottenendo un importo complessivo pari a **€ 88.955,90**. Sottraendo le spese di ripristino e adeguamento di **8.955,90 €** si ottiene:

$V_{\text{LOTTO 5}} = € 80.000,00 \text{ (ottantamilaeuro//00).}$

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

- 14. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Il bene risulta essere di proprietà per 1/1 del debitore S [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione di beni (cfr. allegato documenti catastali);
- 15. Bene soggetto a IVA:** La proprietà personale del bene è in capo a persona giuridica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non soggetto a IVA;
- 16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 5
Valore complessivo del lotto 5 = 104.654,00 €
Valore complessivo del lotto 5 al netto del 15% = 88.955,90 €
Spese di ripristino e adeguamento = 8.955,90 €
Valore del lotto 5 al netto delle spese = 80.000,00 €

Conclusioni

Il C.T.U. ha risposto a tutti i quesiti del mandato e in particolare:

Ha descritto i beni pignorati consistenti in cinque lotti nel dettaglio così costituiti:

- **Lotto 1:** una unità immobiliare con destinazione residenziale al piano primo con accesso dal civico 42/A di via Gramsci ad Acate identificata in catasto al foglio 67 particella 1294 subalterno 3, categoria A4 di proprietà pari a 1/1 del debitore in separazione di beni.
- **Lotto 2:** Una unità immobiliare costituita da civile abitazione al piano terra e primo in Acate con accesso da via Gramsci, 38 identificato rispettivamente in catasto al foglio 67 particella 1299 subalterno 1, categoria C1 (l'immobile ha le caratteristiche di civile abitazione) di proprietà pari a 1/1 del debitore in separazione di beni.
- **Lotto 3:** Una unità immobiliare, da adibire a ufficio e studio professionale al piano terra e interrato in Acate via E. Filiberto n. 55 identificata in catasto al foglio 67 particella 1298 subalterno 2 categoria A10 di proprietà pari a 1/1 del debitore in separazione di beni.
- **Lotto 4:** Una unità immobiliare, da adibire a ufficio e studio professionale al piano terra e in-terrato in Acate via Roma n. 70 identificata in catasto al foglio 67 particella 1298 subalterno 4 categoria A10 di proprietà pari a 1/1 del debitore in separazione di beni.
- **Lotto 5:** Una unità immobiliare, da adibire a negozio al piano terra in Acate via E. Filiberto n. 53 identificata in catasto al foglio 67 particella 1294 subalterno 6 categoria C1. di proprietà pari a 1/1 del debitore in separazione di beni.

Il tecnico estimatore ha raccolto dati e informazioni sull'immobile reperendo dati ed informazioni relativi alla destinazione urbanistica, alla conformità e regolarità dei fabbricati e alla situazione catastale. Ha fornito indicazione delle formalità;

Ha stimato i beni pignorati per un importo lordo di € 453.527,20 (quattrocentocinquantatremilacinquecentoventisette//20). Da tale somma ha sottratto € 19.498,12 per adeguamento dei lotti e interventi urgenti di ripristino e il 15% del totale per assenza di garanzia di vizi ottenendo la somma di € 366.000,00 (trecentosessantaseimila//00).

Il totale della somma netta di stima ammonta quindi a: € 366.000,00 (trecentosessantaseimila//00).

VALORE DI STIMA DI TUTTI I LOTTI AL LORDO DEL 15% E DELLE SPESE

€ 453.527,20

(quattrocentocinquantatremilacinquecentoventisette//00)

VALORE DI STIMA DI TUTTI I LOTTI AL NETTO DEL 15%

Fabbricati con funzioni diverse, magazzino, laboratorio e civile abitazione in Acate

€ 366.000,00

(trecentosessantaseimila//00)

Nel dettaglio per i singoli lotti si può riassumere:

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 1

Valore complessivo del lotto 1 = 57.972,00 €

Valore complessivo del lotto 1 al netto del 15%= 49.276,71 €

Spese di adeguamento = 4276,71 €

Valore del lotto 1 al netto delle spese = 45.000,00 €

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 2

Valore complessivo del lotto 2 = 48.628,16 €

Valore complessivo del lotto 2 al netto del 15%= 41.333,94 €

Spese di adeguamento = 3.333,94 €

Valore del lotto 3 al netto delle spese = 38.000,00 €

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 3

Valore complessivo del lotto 3 = 152.729,20 €

Valore complessivo del lotto 3 al netto del 15%= 129.819,82 €

Spese di adeguamento = 1.819,82 €

Valore del lotto 2 al netto delle spese = 128.000,00 €

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 4

Valore complessivo del lotto 4 = 89.543,24 €

Valore complessivo del lotto 4 al netto del 15%= 76.111,75 €

Spese di adeguamento = 1.111,75 €

Valore del lotto 4 al netto delle spese = 75.000,00 €

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 5

Valore complessivo del lotto 5 = 104.654,00 €

Valore complessivo del lotto 5 al netto del 15% = 88.955,90 €

Spese di ripristino e adeguamento = 8.955,90 €

Valore del lotto 5 al netto delle spese = 80.000,00 €

Ragusa 20 novembre 2020

Dott. Ing. Giovanni Salafia

