

GEOMETRA LUCIANO LICITRA

VIA N. PAGANINI N. 2 – 97100 RAGUSA

TEL/FAX: 0932.626268

PEC: LUCIANO.LICITRA@GEOPEC.IT

P.I.V.A.: 01336290885

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare - N. 04/2021 R.G.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Carlo Di Cataldo

Creditore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, Viale Europa n. 65, Ragusa, cf. 00026870881;

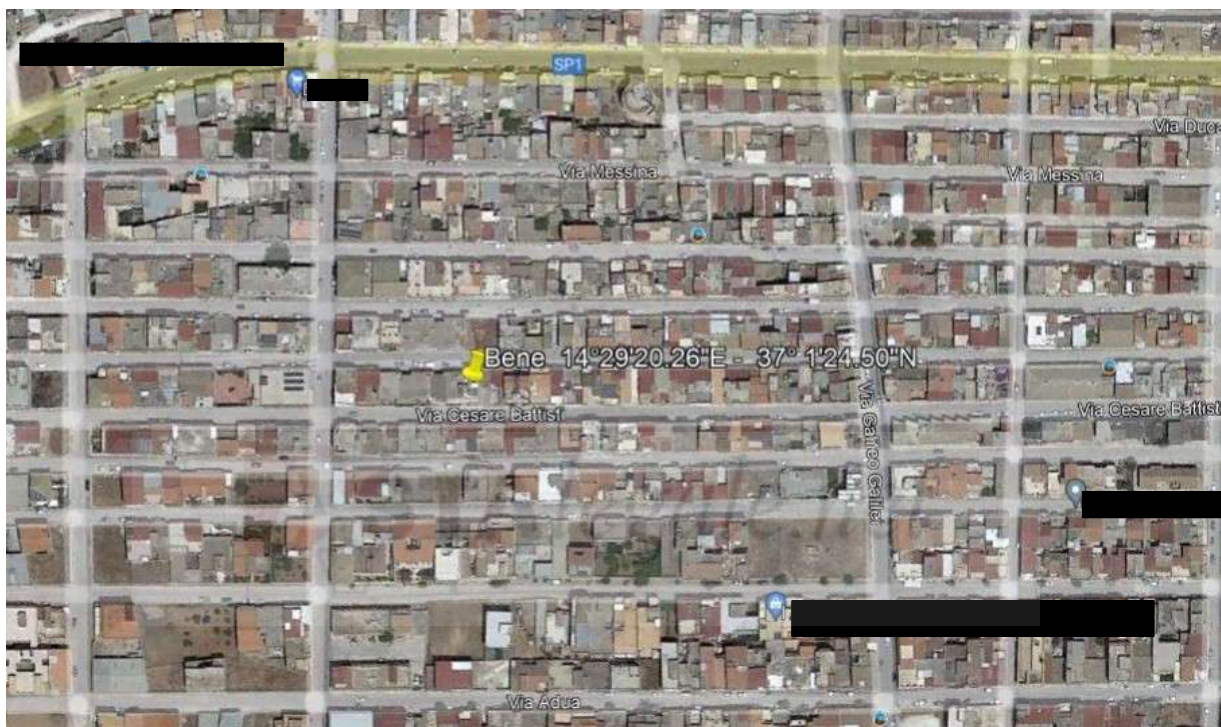
Debitore: omissis, nata a Vittoria il omissis e residente ad Acate in Via omissis;

Consulente Tecnico di Ufficio: Geometra Luciano Licitra con studio a Ragusa, via N. Paganini n. 2

• **1 – Premessa**

Il sottoscritto geometra Luciano Licitra, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ragusa al n. 1365, con studio in Ragusa Via N. Paganini n.2, è stato nominato esperto dell'esecuzione immobiliare n. 4/2021 indicata in oggetto con ordinanza pronunciata in data 03/04/2021 e ha prestato giuramento mediante trasmissione in via telematica per il conferimento del mandato in oggetto. La presente perizia di stima riguarda l'immobile indicato al punto A, di proprietà della Sig.ra omissis, come riportato dall'atto di pignoramento immobiliare del 07/01/2021 della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni, Viale Europa n. 65, Ragusa, cf. 00026870881.

A Piena proprietà del fabbricato ad uso abitazione sito in Acate, nella via C. Battisti n. 170 lotto A, e precisamente l'appartamento per civile abitazione posto al piano terra, primo e secondo, interno 6, censito al N.C.E.U del Comune di Acate al foglio 68, particella 992, sub 9, il tutto nell'assieme confinante a Nord con via Cavour, a Sud con via C. Battisti, ad Est con aderenza di altro fabbricato per civile abitazione e a Ovest in aderenza con altro fabbricato per civile abitazione, salvo atri.



- **2 – Operazioni Preliminari**

Il sottoscritto CTU, dopo aver preso visione degli atti processuali, in accordo con il Custode Giudiziario Dott.ssa Mirella Saillant, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per giorno 30/04/2021 dove Nessuno era presente e non si è potuto dare luogo alla ispezione. La parte era stata avvisata dal sottoscritto, a mezzo di lettera raccomandata n. 15107539989-2 la quale non è stata ritirata e rispedita al sottoscritto per compiuta giacenza.

Successivamente la Dott.ssa Mirella Saillant, era riuscita a rintracciare la parte esecutata che forniva il recapito telefonico degli occupanti l'immobile oggetto di pignoramento e si è potuto procedere a fissare un nuovo accesso in data

01/06/2021 alle ore 16,00 presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Via C. Battisti n. 170.

Pertanto, il giorno 01/06/2021, il sottoscritto insieme al custode, si è recato nei luoghi ad Acate n via c. Battisti n. 170, alle ore 16,00 per procedere al sopralluogo e alle operazioni peritali. Era presente il sig. omissis, occupante dell'immobile, con la sua famiglia composta dalla compagna e da una figlia minore.

Lo stesso sig. [REDACTED] dichiarava di avere titolo ad occupare l'immobile in quanto in possesso di un comodato d'uso gratuito che non ha però fornito.

Tutto ciò è stato riportato nel verbale di accesso allegato alla presente.

Lo scrivente dunque, ha preso visione dei beni, ne ha verificato la consistenza, le principali caratteristiche costitutive nonché lo stato di conservazione, effettuando contemporaneamente un rilievo fotografico e i rilievi planimetrici e ha redatto insieme al custode i verbali (Allegato 1).

Il sottoscritto si è premurato prima di ogni attività, come prescritto al punto B) dell'incarico conferito dal Giudice, *di esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale, verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'agenzia del Territorio:*

a . *la completezza/idoneità dei documenti in atti:*

esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale e verificati il loro contenuto, si è constatato che questi non presentano vizi.

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

i beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari sono corretti e individuati esattamente.

a 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:*

la valutazione della corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, per i cespiti descritti nell'atto di pignoramento, ha dato esito positivo.



a 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:

Non sono emersi servitù o altri vincoli e iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

a 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 1/2 di un immobile.....():

Bene di esclusiva proprietà

a f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale.....():

è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio e non sono emersi, per alcun cespite, i casi descritti al punto f.

Il CTU, dopo le suindicate attività, ha proceduto alle seguenti verifiche: controlli presso gli uffici competenti sulla regolarità edilizia e urbanistica, con la valutazione delle eventuali regolarizzazioni occorrenti;

• 3 – Oggetto dell'incarico

Alle fasi del sopralluogo, della verifica della completezza dei documenti in atti e della corretta individuazione dei beni in oggetto, è seguita la ricerca documentale nei vari uffici competenti al fine di valutare la legittimità edilizia e la consistenza dei suindicati immobili.

La fase propedeutica alla redazione della relazione di stima è l'identificazione del bene e l'eventuale divisione in lotti, da proporre in fase di vendita:

1 **Lotto 1** - appartamento per civile abitazione posto al piano terra, primo e secondo, interno 6, censito al N.C.E.U del Comune di Acate al foglio 68, particella 992 sub 9.



- **4 – “LOTTO 1”**

- **4.1 Identificazione del bene**

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

l indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);

l "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

Il bene consiste in una abitazione che si sviluppa su due piani, terra e primo, oltre al lastrico solare di pertinenza a piano secondo, sito ad Acate in via C. Battisti, n. 170 lotto A.

Il locale commerciale è identificato al catasto fabbricati, (Allegato 3):

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	-	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	68	992	9		A4	3	6,5 vani	€ 352,48
indirizzo	Via C. Battisti 170 piano T-1-2							
intestati	omissis- proprietà							

L'immobile risulta inseriti all'interno di un complesso di edifici di edilizia civile popolare realizzata negli anni 60.

Il bene suindicato appartiene appunto alla sig.ra omissisnata a Vittoria il omissis, per l'intera proprietà, in virtù dell'atto pubblico di acquisto del suolo ove è stato edificato l'immobile del 15/07/2005 iscritto al n. di rep. 2993 registrato a Ragusa il 25/07/2005 ai n.ri 8301 a rogito del Notaio PARRINO NUNZIATA di Ragusa.

- **4.2 – Descrizione del bene “LOTTO 1”**

b) *sommatoria descrizione del bene:*

l una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione();

Il bene è ubicato an Acate in Via Cesare Battisti n. 170 e affaccia sul retro sulla via Cavour, fa parte di un complesso di edifici di edilizia civile e popolare attigui tra loro e formanti ciascuno di loro una singola unità immobiliare, infatti il bene è disposto su tre livelli, piano terra, piano primo e secondo in gran parte lastrici solare.

La zona nella quale è ubicato il bene risulta abbastanza appetibile a livello commerciale per il mercato immobiliare di Acate.

Il fabbricato risulta avere una superficie complessiva di mq 148 lorda, oltre a mq 23,00 di veranda e balconi e infine una superficie di mq 56,00 sul lastrico solare di cui una parte risulta edificata abusivamente con struttura mista composta in parte da pareti in forati e copertura in cemento amianto ed una parte coperta con struttura in ferro e vetro.

L'immobile è composto a piano terra da un ingresso soggiorno, un disimpegno che consente l'accesso al bagno, alla cucina ed alla scala che porta al piano primo ed infine da una lavanderia e salotto (realizzati abusivamente su suolo pubblico) prospicienti la via Cavour. Al piano primo invece sono ubicate 3 camere da letto, un bagno e il disimpegno ed infine al piano secondo urbanisticamente risulta terrazzo, ma nello stato sono presenti un ripostiglio costruito con tramezzi forati da 8 cm, e manto di copertura in lastre onduline di amianto ed una tettoia coperta e chiusa lateralmente con una struttura in ferro e pannelli in vetro, le cui condizioni di manutenzione sono pessime.

La parte abitabile si presenta in ottimo stato, con alcuni locali oggetto di recenti interventi di ristrutturazione mentre i locali realizzati abusivamente sul terrazzo si presentano in pessimo stato di manutenzione.

Il fabbricato si presenta esternamente rifinito con materiali buoni e si evince che i prospetti sono stati recentemente ristrutturati

L'immobile è servito dalla rete idrica comunale e dalla rete fognaria.

Le condizioni generali del bene sono buone.



- **4.3 – Stato di possesso del bene “LOTTO 1”**

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:

I 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”

I 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())

I allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

I beni suindicati allo stato attuale risultano in possesso del sig. [REDACTED] zio dell’esecutata, ed occupa l’immobile secondo le sue dichiarazioni tramite un contratto di comodato d’uso. Insieme al sig. omissis la casa è occupata da una figlia minorenni e dalla compagna del stesso sig. [REDACTED]

- **4.4 – Esistenza di formalità “LOTTO 1”**

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);



Dalla ricerca svolta dallo scrivente, in atto non risultano vincoli o oneri.

Dall'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare svolto con Prot. di rich. T23296 del 11/10/2021, sui beni immobili del lotto 1, emerge il seguente elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni, in ordine cronologico:

1 TRASCRIZIONE del 23/11/2016 - Registro Particolare 10884 Registro Generale 16051 Pubblico ufficiale VITTORIA Repertorio 723/9990 del 11/11/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Dalle Ispezioni Ipotecarie, allegate alla presente, non risultano alcune trascrizione quali:

- Trascrizione a favore per l'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata,
- Trascrizioni contro per la concessione del mutuo ipotecario
- Trascrizione contro in merito all'atto di pignoramento.

- **4.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento “LOTTO 1”**

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.

Non risultano iscrizione ipotecarie successive al pignoramento in oggetto.

- **4.6 – Regolarità edilizia e urbanistica “LOTTO 1”**

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

l verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

l esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

l potenzialità edificatorie del bene

l 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)

il fabbricato risulta realizzato con C.E. n. 2502/65 ed AUTORIZZAZIONE DEL GENIO Civile n. 507/65, rilasciati ad Istituto Autonomo Case Popolari.

Allo stato attuale, al piano terra, come già anticipato, risulta un ampliamento abusivo di mq 19,00, edificato su area pubblica, come estensione della cucina e sala da pranzo esistenti. Al secondo piano invece, nel lastrico solare, risultano delle strutture anch'esse realizzate abusivamente, composte da muratura di mattoni forati, lastre onduline in amianto, ferro e vetro.

Tali opere necessitano di demolizione in quanto non sanabili.

Il costo di tale procedura è stimabile:

l lavori di demolizione	€ 10.000,00
l <u>Variazione catastale</u>	€ 400,00
Per un totale stimato di:	€ 10.400,00

• **4.7 – Attestazione di prestazione energetica “LOTTO 1”**

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.

Considerato che nel contratto di comodato d'uso gratuito dovrebbe essere allegato il certificato APE, ma che lo stesso comodato non è stato esibito in fase di sopralluogo dal locatore, il sottoscritto da atto che tale certificato non è stato fornito,

pertanto ha provveduto a redigere un nuovo APE sia per l'autocarrozzeria che per l'appartamentino (allegato 6).

- **4.8 – Analitica descrizione del bene “LOTTO 1”**

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

l 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.)

l verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

l 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

l 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;

DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA LOTTO 1

A – UBICAZIONE

A.1 – Comune: **Acate** prov. **RG**

A.2 - Località – Frazione – Contrada: **ZONA URBANA**

A.3 - Indirizzo: **VIA C. Battisti n. 170 - CAP 97011**

A.4 – Zona in cui ricade l'immobile: **Centrale**

A.5 - Zona Sismica: **SI**

B – DESCRIZIONE

B.1 – Categorie: **appartamento**

Con annessi: -

Costituenti: **intero fabbricato**

Composto: di n° piani entro terra: **0**

di n° piani fuori terra: **3**

B.2 – Scala: **accesso diretto dalla via pubblica**

B.3 – Condizione: **Occupato da comodatario**

B.4 - TIPO -

B.5 - Costruito nell'anno **1965**

B.6 - Altezze interpiano: h = **3,00 m** Categoria: **A4 sub 9**

B.7 - L'immobile, in tutto od in parte è destinato o adibito per almeno 3/4 della sua superficie a civile abitazione o a studi professionali o ad uffici? **SI**

B.8 - Stato di conservazione: **Ottimo**

C – CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **Calcestruzzo di cemento armato.**

Solai: **Laterocemento**

Tramezzature interne: **Laterizio forato**

Pavimenti: **gres**

Rivestimenti interni:-

Infissi esterni in: **alluminio e vetro monostrato**

Porte interne in: **Legno tamburato**

Bagni interni n°: **2**

Impianti: **Idrico, elettrico, fognario ed acqua calda**

Classe Energetica: **F**

D – AUTORIZZAZIONI

Progetto **Nulla Osta n° 2502/65 – Aut. Genio Civile 507/65**



Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri atti alla stima, i più adatti sono quello analitico e quello sintetico.

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento ai due criteri di stima, sintetico ed analitico.

La *stima sintetica* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La *stima analitica* viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da un'indagine diretta di mercato.

In relazione alle caratteristiche peculiari degli immobili in precedenza descritti e che trattasi di bene di proprietà per l'intera quota di possesso, vengono assegnate le seguenti valutazioni:

STIMA SINTETICA

In relazione ai dati che è stato possibile accertare si è sviluppata la seguente procedura di stima, tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine considerando un edificio simile a



quello oggetto di stima, collocato nella stessa zona ed avente le stesse caratteristiche di età, qualità e stato di manutenzione.

Nel giudizio di stima giocano un grosso ruolo l'ubicazione e la tipologia dell'immobile. Quest'ultima è riconducibile ad una autocarrozzeria indipendente su un piano con annessa autorimessa a piano interrato. Le finiture esterne ed interne del fabbricato in generale sono buone. Lo stato di conservazione generale, tenendo presente che l'immobile è realizzato da circa quarant'anni, è buono e ben mantenuto infatti è funzionale e completo in ogni sua parte.

L'ubicazione dell'immobile può essere definita in zona semicentrale, godendo dei vantaggi dell'agglomerato urbano distante pochi metri dal centro cittadino ed allo stesso tempo di una zona residenziale ben servita. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:



– Calcolo della superficie commerciale

Le verande, i terrazzi e i balconi nel calcolo della superficie commerciale, incidono nella misura del 30%

Superficie coperta del Piano terra e primo 148,00 mq.

Superficie scoperta del Piano Terra e primo $23,50 \times 0,70 = 16,00$ mq.

Superficie pertinenze e lastrico al piano secondo $56 \times 0,70 = 39,00$ mq.

Totale superficie appartamento $148,00 + 16,00 + 39,00 =$ mq 203,00

- Valore al metro quadrato dell'appartamento.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per l'appartamento di circa 700,00 €/mq



Quindi:

Valore su base sintetica dell'appartamento

$$€ 700,00 \text{ €/MQ} \times 203,00 \text{ MQ} = \mathbf{€ 142.000,00}$$

Valutazione sintetica = € 142.000,00.

STIMA ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Partendo dal presupposto che il bene in oggetto, se in normale stato conservativo, sarebbe capace di produrre mediamente un canone di affitto mensile di 2,50 €/mq per l'appartamento (come si deduce dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) si può quindi ricavare il valore.

- Valore secondo la stima analitica dell'appartamento.

Calcolo del reddito medio mensile: $2,50 \text{ €/mq} \times 203 \text{ mq} = 507,50 \text{ €/mese}$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a: $507,50 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = € 6.090,00$.

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo: $€ 6.090,00 \times 0,70 = € 4.263,00$.

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3,0 % si ottiene il valore di: $€ 4.263,00 \times 100/3 = € 142.100,00$

Valutazione analitica = € 142.100,00.

GIUDIZIO DI STIMA FINALE CESPITE - LOTTO 1 -

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene un valore pari a:



Valore (€ 142.000,00 + € 142.100,00) / 2 = € 142.050,00.

a detrarre costi per demolizioni e regolarizzazioni:

€142.050,00-€ 10.400,00= 131.650,00

Valore stimato con abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

abbattimento forfettario nella misura del 15%

€ 131.650,00x0,85 = = € 111.902,50

- **4.9 – Indicazione del valore finale del bene “LOTTO 1”**

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;

– Il valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni dovute alle demolizioni, alla regolarizzazione edilizia e catastale ed all'abbattimento forfettario del 15% è pari ad **€ 111.902,50**

– **Il valore si arrotonda a: € 111.000,00**

- **4.10 – Pignoramento di quota del bene “LOTTO 1”**

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);



Il lotto 1 è un bene appartenente per intero alla sig.ra [REDACTED] per cui, considerata la zona ove esso è ubicato, non si ritiene che il valore di tale porzione del bene indiviso debba essere ridotto in considerazione di minore appetibilità:

• **8 – CONCLUSIONI**

Si riportano i seguenti valori estimativi dei singoli lotti, al netto delle spese di sanatoria, catastali, edilizie e l'abbattimento forfettario del 15%:

- **Lotto 1** - fabbricato civile abitazione sito ad Acate in Via Cesare Battisti n. 170 lotto A, descritto in catasto al foglio di mappa n. 68, particella 992, sub 9 categoria A4

€ 111.000,00

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, consegno la presente perizia di stima, confrontando le conclusioni a cui sono arrivato e rimanendo a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento, qualora fosse richiesto.

Si allegano alla presente relazione:

Allegato 1: n.1 Verbali di Sopralluogo immobili ;

Allegato 2: Planimetrie catastali;

Allegato 3: Visura catastale;

Allegato 4: Ispezioni Ipotecarie ;

Allegato 5: Licenze edilizie;

Allegato 6: n. 1 APE

Allegato 7: Planimetrie stato di fatto e planimetrie con individuate le porzioni abusive;

Allegato 8: Foto del bene esecutato

Allegato 9: Richiesta di liquidazione dei compensi.

Ragusa lì 10/10/2021

Il tecnico

Geom. Luciano Licitra



Firmato digitalmente da:

LICITRA LUCIANO

Firmato il 11/10/2021 17:14

Seriale Certificato:
154937949183233863753975226352491762814

Valido dal 07/04/2020 al 07/04/2023

ArubaPEC S.p.A. NG CA 3