



## **TRIBUNALE DI RAGUSA**

**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA -**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. [REDACTED] R.G.**

Promossa da [REDACTED]

Contro sig. [REDACTED]

**GIUDICE ESECUTIVO: DOTT. PIANOFORTE ANTONIO**

---

## **RELAZIONE DI STIMA**

---

**TECNICO INCARICATO: DOTT. ING. RIZZA ANDREA**

Via S.S. 115 km 339,400 n. 29, 97015 Modica (RG)

C.F.: RZZ NDR 79M14 F258Z

P. IVA: 01376900880

Cell.: 338 662 4521

Email: [ing.andrearizza@gmail.com](mailto:ing.andrearizza@gmail.com)

PEC: [andrea.rizza@ingpec.eu](mailto:andrea.rizza@ingpec.eu)

## SOMMARIO




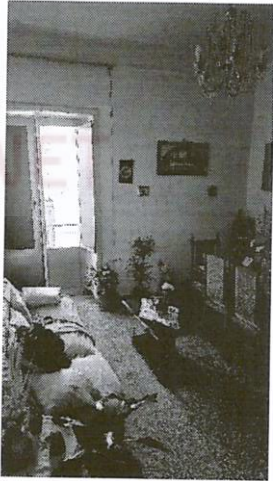
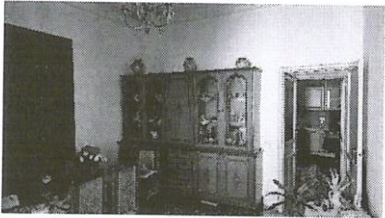


1) SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO .....	3
2) SCHEDA IMMOBILE – LOTTO UNICO.....	4
3) PREMessa.....	6
4) RISPOSTA AI QUESITI.....	7
a) Identificazione del bene .....	7
b) Descrizione del bene .....	8
c) Stato di possesso .....	10
d) Esistenza di formalità.....	12
e) Iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento .....	13
f) Regolarità edilizia ed urbanistica.....	14
g) Attestato di Prestazione Energetica.....	15
h) Analitica descrizione del bene.....	16
i) Indicazione del valore finale del bene.....	18
l) Pignoramento motivato del bene.....	18
5) CONCLUSIONI.....	19

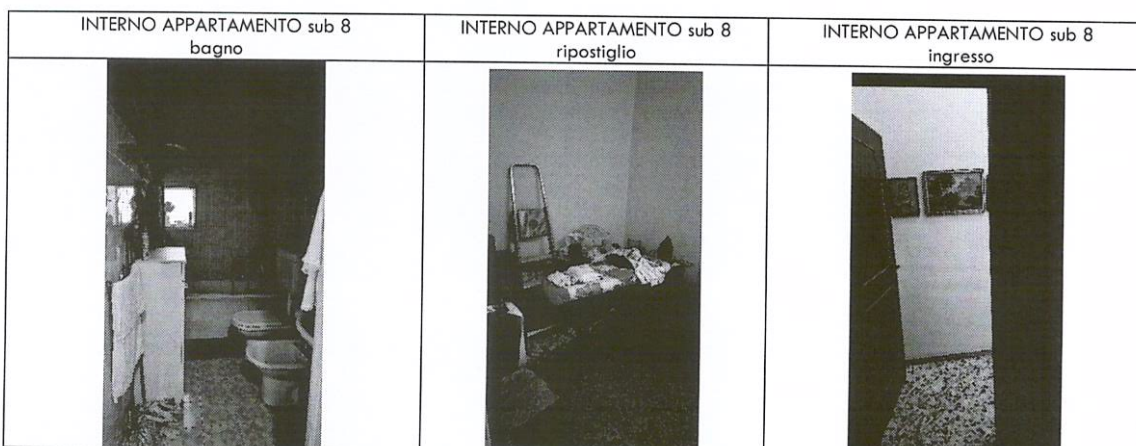


## 1) SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

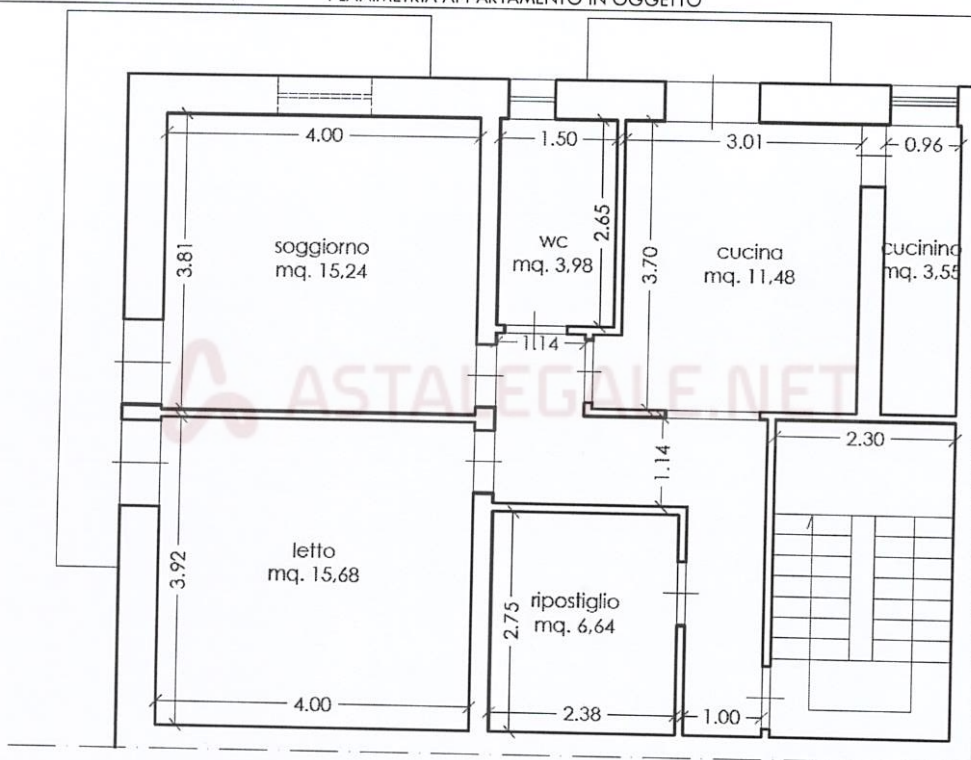
Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED] r.g.e. promossa da [REDACTED] contro i sig. [REDACTED]	
Giudice: Dott. PIANOFORTE ANTONIO Custode Giudiziario: avv. Galazzo Ciro Esperto del procedimento: ing. Andrea Rizza	
DIRITTO	di proprietà per 1/2 in capo a [REDACTED] ed 1/2 in capo a [REDACTED]
BENE	Appartamento per civile abitazione sito al 1° piano, senza ascensore
UBICAZIONE	Scicli (RG), via Bixio n°206 (Coordinate: 36.787901, 14.697953)
TITOLARITÀ	La proprietà dell'immobile è pervenuta agli esecutati sig. [REDACTED] per mezzo dell'atto di compravendita del [REDACTED] numero di repertorio 76910/22568 rogato dal notaio Giuseppe Terranova sede Modica (RG), trascritto il 22/05/2007 nn. 12559/7527
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la mancata continuità; si rilevano le seguenti provenienze e formalità: • [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di nn. 15204/7005 devoluta per legge. Non risulta in alcuna alcuna accensione
DATI CATASTALI	N.C.E.U. del Comune di Scicli, foglio 57, p.lla 629, subalterno 8 (ex foglio 57, p.lla 523, subalterno 3)
LOTTO	Lotto unico
OCCUPAZIONE	L'immobile, al momento dell'accesso, risulta occupato dall'esecutata sig.ra [REDACTED]
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. 2	La documentazione risulta completa e corretta
IRREGOLARITÀ E ABUSI	L'immobile in esame presenta delle difformità rispetto alla documentazione catastale. Esse più dettagliatamente riguardano lievi differenze circa la distribuzione interna delle partizioni
IMMOBILE INSANABILE	No
TITOLARITÀ URBANISTICA	L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stato realizzato giusto Nulla Osta n. 51/174 prot. n. 7863 del 15/07/1954, della Concessione Edilizia n. 51-54/s rilasciata dal Comune di Scicli in data 26/08/1981 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. O18593418D rilasciata dal Comune di Scicli in data 24/03/1993
AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	Non risulta agli atti domanda per l'ottenimento dell'abitabilità o dell'agibilità
SPESE DI BONIFICA/SMALTIMENTO COSE MOBILI	Non sono presenti cose da asportare che richiedano il pagamento di non esigue spese di bonifica o asporto
DIVISIBILITÀ	Il cespite oggetto di pignoramento è un bene indiviso. Date le sue caratteristiche dimensionali e tipologiche risulta plausibilmente divisibile.
VALORE DI MERCATO	€ 68.672,00
VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 55.736,20
VENDIBILITÀ E MOTIVO	BUONA - Trattasi di appartamento con tre vani utili più servizi al 1° piano, ubicato in edificio plurifamiliare non dotato di ascensore, sito in zona prossima al centro della città
VINCOLI	Non si rilevano vincoli
EDILIZIA AGEVOLATA	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
ONERI	Gli oneri stimati relativi al ripristino della regolarità edilizia ammontano circa a € 2.500,00
APE/CDU	Alla data odierna non risultano Attestati di Prestazione Energetica rilasciati e validi. I costi necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ammontano circa a € 600,00
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	<b>Iscrizioni</b>
	IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Terranova Giuseppe del [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 22/05/2007 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di Banca Nuova Società Per Azioni con sede in Palermo C.F. 00058890815 - su N.C.E.U. foglio 57 ex particella 523 subalterno 3 sito nel Comune di Scicli (RG)
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	<b>Trascrizioni</b>
	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. Tribunale di Ragusa del 28/02/2025 repertorio n. 315 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 02/04/2025 al numero generale 5252 e al numero particolare 3905 a favore di [REDACTED] con sede in Napoli C.F.05828330638 a carico di [REDACTED] con [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su N.C.E.U. foglio 57 ex particella 523 subalterno 3 sito nel Comune di Scicli (RG)

## 2) SCHEDA IMMOBILE – LOTTO UNICO

DESCRIZIONE	Appartamento 1° piano				
DESTINAZIONE	Civile abitazione				
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP. (m²)	INDICE	SUP. COMM. (m²)	
SUPERFICIE PRINCIPALE	S1	82,72	1,00	82,72	
SUP. BALCONI	Sub	11,29	0,25	2,82	
SUP. COMMERCIALE	SUP	85,54 m²			
VALORE DI MERCATO	€ 68.672,00				
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA	€ 55.736,20				
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>					
INTERNO APPARTAMENTO sub 8 cucina	INTERNO APPARTAMENTO sub 8 cucinino	INTERNO APPARTAMENTO sub 8 soggiorno			
					
INTERNO APPARTAMENTO sub 8 soggiorno	INTERNO APPARTAMENTO sub 8 camera da letto	INTERNO APPARTAMENTO sub 8 camera da letto			
					



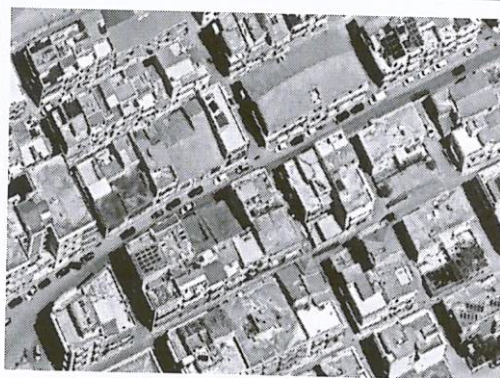
PLANIMETRIA APPARTAMENTO IN OGGETTO



UBICAZIONE



UBICAZIONE



## TRIBUNALE DI RAGUSA

**Oggetto: esecuzione immobiliare – N. 47/2025 r.g.**

*Relazione di stima disposta dall'ill.mo Dott. Antonio Pianoforte, G.E. nella procedura esecutiva immobiliare n. 47/2025 r.g. promossa da [REDACTED], nei confronti del sig. [REDACTED]*

-----

### 3) PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Rizza, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1034, con studio in Modica (RG) in via S.S. 115 km 339,400 n. 29, è stato nominato esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 47/2025 dal G.E. Dott. Antonio Pianoforte con provvedimento, per via telematica, del 10/04/2025 ed ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

Successivamente, il sottoscritto CTU in accordo con l'avv. Ciro Galazzo, nella qualità di custode giudiziario della presente procedura esecutiva immobiliare, in data 19/05/2025 alle ore 16:00, previa comunicazione del custode alle parti, si recava presso l'immobile oggetto di stima, per dare inizio ai lavori peritali. Per le informazioni inerenti all'oggetto del mandato, si rimanda all'istanza di nomina.

Il presente elaborato risponde ai quesiti con riferimento all'unità immobiliare destinata a civile abitazione, distinta al N.C.E.U. del Comune di Scicli al foglio 57, part. 629, sub. 8 (ex foglio 57, p.lla 523, sub 3) sita a Scicli (RG) in via Nino Bixio n° 206.

Nei giorni e nelle ore stabilite, il sottoscritto CTU si è portato presso i luoghi per dare inizio alle operazioni peritali. In sede di sopralluogo il Consulente Tecnico ha effettuato i rilievi grafici e fotografici dell'unità immobiliare in oggetto e quanto altro necessario per poter effettuare una valutazione oggettiva della stessa. Oltre al sopralluogo si sono effettuate

delle ricerche presso l'ufficio urbanistica del Comune di Scicli e, per via telematica, presso gli uffici del Catasto.

Il perito, controllata la completezza della documentazione ed avendo acquisito le giuste informazioni, dichiara chiuse le operazioni di sopralluogo ed è quindi in condizioni di rassegnare a codesta giustizia la presente Relazione di Perizia.

IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA DEL BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETÀ QUOTE PIGNORATE
Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1	1/1 Diritto di proprietà Immobile per civile abitazione	Via Nino Bixio n°206, Scicli (RG)	N.C.E.U. del Comune di Scicli f. 57, p.IIa 629, sub. 8	S [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/2

#### 4) RISPOSTA AI QUESITI

##### a) Identificazione del bene

*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.*

L'immobile, che costituisce il LOTTO UNICO in oggetto, è un appartamento per civile abitazione collocato al primo piano di un edificio plurifamiliare non costituito in condominio. Tale edificio è sito a Scicli (RG) ed è posto tra via Nino Bixio e via Trapani ed ha accesso dal civico n° 206 di via Nino Bixio.

Tale unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Scicli, in capo ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] che ne dispongono la piena proprietà, nel seguente modo:

- Foglio 57, part. 629, sub. 8, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale totale 88 mq, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte 84 mq,

Rendita Catastale € 255,65. Precedentemente l'unità immobiliare era distinta al foglio 57, part. 523, sub. 3.

L'immobile si compone di tre vani utili e accessori e si affaccia a est su via Trapani e a sud sulla via Nino Bixio.

Non si rilevano quote millesimali in quanto non esiste costituzione di condominio.

### **b) Descrizione del bene**

*Sommatoria descrizione del bene:*

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

L'edificio, di cui fa parte l'appartamento in esame, si trova nell'area ovest di Scicli, ed è costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra. La destinazione d'uso dell'intero immobile è prevalentemente residenziale. La sua struttura portante è in muratura.

L'appartamento si compone di una zona ingresso – corridoio da cui si accede al soggiorno, cucina con annesso cucinino, camera da letto, bagno e ripostiglio.

L'immobile si presenta rifinito in ogni sua parte. La superficie commerciale dell'immobile è pari a circa 85,54 mq; la superficie dei balconi è pari a circa 11,29 mq; l'altezza interna utile è di circa 3,25 ml.

L'immobile, allo stato attuale, si presenta internamente in un buono stato di manutenzione. L'intero palazzo di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto si presenta

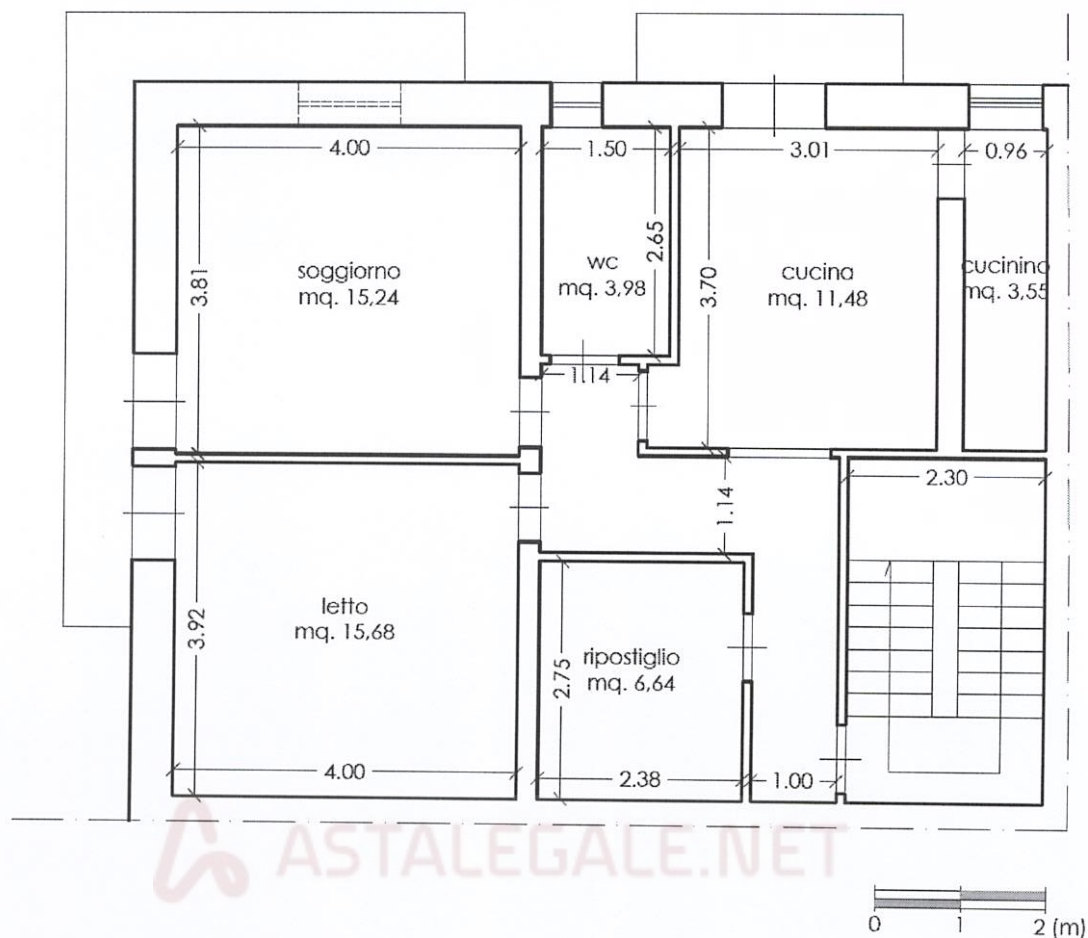
esternamente con ammaloramenti diffusi e pertanto in uno stato manutentivo che necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le finiture della pavimentazione sono in graniglia di marmo ad eccezione del bagno in cui la pavimentazione è in ceramica. I muri interni presentano stato di finitura a gesso tinteggiato ad eccezione delle pareti del cucinino e delle pareti del bagno, che risultano parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. I balconi sono dotati di ringhiere in ferro e pavimenti in marmo.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semplice, dotati di apposti scuri. La porta di ingresso e le porte interne sono a battente in legno, ad eccezione del ripostiglio dove è presente una porta a soffietto in plastica.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici sottotraccia (impianto idrico, impianto elettrico e impianto fognario). La camera da letto è provvista di climatizzatore. L'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante uno scaldacqua.

Con riferimento alla sola unità immobiliare in oggetto, si precisa che esso risponde alle caratteristiche di adattabilità previste dalla normativa vigente inerente le barriere architettoniche.



**c) Stato di possesso**

*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;*

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto e dal custode giudiziario si è appurato che l'immobile è occupato dalla debitrice [REDACTED]

- *c bis) Indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

Al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto e dal custode giudiziario si è appurato che nell'immobile non sono presenti beni di valore e di complesso smaltimento.

**d) Esistenza di formalità**

- *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 certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale si evince che in atto non risulta esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

- *d bis) In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il P.E. specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale, e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*

Per l'immobile in esame non si tratta di edilizia residenziale pubblica.

e) **Iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento**

- *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.*

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, presente agli atti e redatta in data 02/04/2025, si è riscontrato quanto sotto elencato:

1. IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Terranova Giuseppe del [REDACTED] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 22/05/2007 al numero generale [REDACTED] e al numero particolare [REDACTED] a favore di Banca Nuova Società Per Azioni con sede in Palermo [REDACTED] su N.C.E.U. foglio 57 ex particella 523 subalterno 3 sito nel Comune di Scicli (RG);

***formalità da cancellare con il decreto di trasferimento***

2. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. Tribunale di Ragusa del 28/02/2025 repertorio n. 315 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 02/04/2025 al numero generale 5252 e al numero particolare 3905 a favore di A [REDACTED] con sede in Napoli C.F.05828330638 a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] nata a [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su N.C.E.U. foglio 57 ex particella 523 subalterno 3 sito nel Comune di Scicli (RG).

***formalità da cancellare con il decreto di trasferimento***

**f) Regolarità edilizia ed urbanistica**

- *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).*

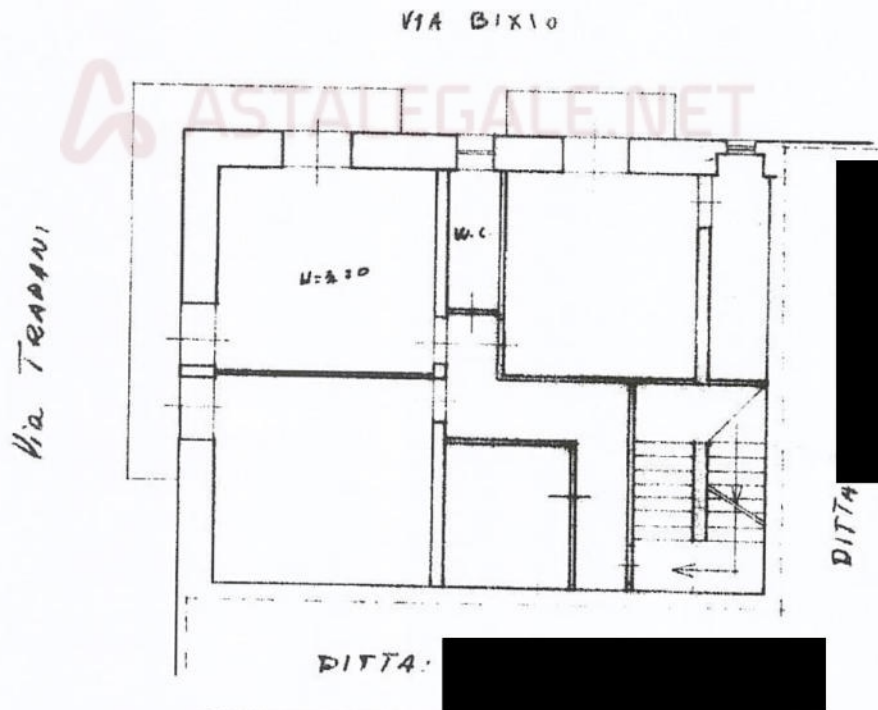
L'immobile in esame, nelle previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Scicli, ricade nella zona individuata come B2 – Zone totalmente o parzialmente nella prima espansione moderna di Scicli, con IF=5,00 mc/mq.

Dalla documentazione urbanistica, estratta mediante accesso agli atti effettuato presso l'ufficio urbanistica del Comune di Scicli, si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, è stato realizzato ai sensi del Nulla Osta pratica n. 51/174 prot. n. 7863 del 15/07/1954, della Concessione Edilizia n. 51-54/s del 24/08/1981 e infine della Concessione Edilizia in sanatoria n. O18593418D del 24/03/1993, rilasciate tutte dal Comune di Scicli.

Con riferimento alla Concessione Edilizia n. 51-54/s del 24/08/1981 si precisa che per l'unità immobiliare in oggetto, è presente agli atti la planimetria dello stato di fatto ma non è presente quella relativa allo stato di progetto. Tale condizione non permette di poter effettuare un confronto tra quanto presente negli elaborati depositati e quanto rilevato sui luoghi. L'unico elemento a cui poter fare riferimento per effettuare una valutazione circa la regolarità attuale dell'unità immobiliare in esame è l'elaborato planimetrico catastale, quest'ultimo risalente al 1985, epoca di rilascio della suddetta

concessione e di realizzazione degli interventi. Da un confronto tra quest'ultimo e lo stato attuale emergono delle lievi difformità riguardanti la diversa distribuzione delle tramezzature interne. Tali difformità risultano regolarizzabili mediante la presentazione di una CILA tardiva in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e successivo aggiornamento catastale; per esse è previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria dell'importo pari a € 1.000,00, oltre versamenti, oneri ed onorari stimati per € 1.500,00, per un totale stimato di € 2.500,00.

Infine, si ritiene utile evidenziare che, dalla documentazione estratta presso l'ufficio urbanistica del Comune di Scicli, non risultano per i lavori effettuati né comunicazione di fine lavori né domanda di abitabilità o agibilità.



**g) Attestato di Prestazione Energetica**

- *Attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005,*

*nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.*

Per quanto concerne la redazione dell'APE, del Libretto di Impianto e del Rapporto di Efficienza Energetica di cui al D.Lgs. 192/2005, si stima un costo complessivo di € 600,00.

#### **h) Analitica descrizione del bene**

*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;*

Per quanto riguarda la valutazione del cespite in esame, è bene rilevare che il metodo di stima che più risponde allo scopo è quello di stima per confronto diretto o per comparazione con i valori dei fabbricati che ricadano nella zona interessata e che per

caratteristiche intrinseche ed estrinseche siano simili al cespite in esame. Si è inoltre tenuto conto dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona in interessata.

Nella tabella riportata di seguito sono indicate le superfici lorde con il rispettivo coefficiente di omogeneizzazione:

CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUPERFICIE LORDA (m <sup>2</sup> )	INDICE	SUPERFICIE COMM. (m <sup>2</sup> )
SUPERFICIEPRINCIPALE (ABITAZIONE)	S1	82,72	1,00	82,72
SUP. BALCONI	Sub	11,29	0,25	2,82
TOTALE				85,54

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile in esame è pari a 85,54 m<sup>2</sup>. Si ritiene opportuno precisare che la suddetta superficie commerciale è stata calcolata tenendo conto delle tramezzature interne, dei tamponamenti e delle superfici lorde dei balconi, tutte omogeneizzate con i coefficienti riportati in tabella.

Valutate attentamente le caratteristiche del bene oggetto di stima, il suo stato di manutenzione, la dotazione impiantistica e tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, fatte le dovute indagini di mercato per beni simili ed in zona simile e tenendo conto dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona in interessata, il C.T.U. ritiene di poter applicare il seguente valore di mercato unitario (cioè riferito al metro quadro di superficie commerciale):

€ 800,00 per m<sup>2</sup> di superficie commerciale dell'immobile in esame.

Il valore del LOTTO UNICO, al lordo delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario, ammonta a:

$$V_{imm} = m^2 85,54 \times \text{€/m}^2 800,00 = \text{€ } 68.672,00$$

**i) Indicazione del valore finale del bene**

- *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;*

Al valore finale determinato al precedente quesito vanno detratti i seguenti importi:

- spese per regolarizzazione urbanistica (CILA tardiva) e catastale: € 2.500,00;
- spese per redazione APE: € 600,00.

Il valore totale delle decurtazioni sarà pari a:  $S_{\text{decurtazioni}} = € 3.100,00$ .

$$V_{\text{imm lotto unico}} = V_{\text{imm}} \times \text{lotto unico} - S_{\text{decurtazioni}} = € 68.672,00 - € 3.100,00 = € 65.572,00$$

A tale valore va ulteriormente decurtato l'abbattimento forfettario, nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente indicati nella presente perizia.

Il valore finale del cespite in esame, al netto delle predette decurtazioni, è pari a:

$$V_{\text{fin lotto unico}} = V_{\text{imm lotto unico}} - (15\% V_{\text{imm lotto unico}}) = \\ = € 65.572,00 - € 9.835,80 = € 55.736,20$$

**l) Pignoramento motivato del bene**

- *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 cespite oggetto della procedura è oggetto di pignoramento per il 100% della proprietà.

## 5) CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver risposto al mandato affidatogli e di aver portato a conoscenza della S.V. tutto quanto è stato possibile accertare ed acquisire del bene oggetto di stima. Alla presente si acclude l'allegato, contenente la seguente documentazione:

- verbale di accesso;
- documentazione fotografica;
- planimetria immobile dello stato attuale;
- visura, planimetria ed estratto di mappa aggiornato;
- copia elaborati estratti all'ufficio tecnico comunale;
- titolo di proprietà.

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Modica, li \_\_\_\_\_

Il C.T.U.

Dott. ing. Andrea Rizza