

**OGGETTO: Causa Civile n°86/2017 promossa da INPS contro xxxxxxxxxxxx**

**SOMMARIO**

PREMESSA

Data dell'incarico

Elenco dei debitori

RISPOSTE AI QUESITI DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE

- A. OPERAZIONI ESEGUITE
- B. ELENCO DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO
- C. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA
- D. VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA E DELLA PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI
- E. SOPRALLUOGO E SUO ESITO
- F. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
- G. PRESENZA REGISTRAZIONE CONTRATTO DI AFFITTO
- H. VERIFICA PENDENZE ED EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE
- I. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

CONCLUSIONI

ALLEGATI

**PREMESSA**

**Data dell'incarico**

In data 05/05/2017, il G.E. Dott. Fabrizio Cingolani del Tribunale di Ragusa, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Casano, residente a Vittoria (RG) in via del Quarantotto 96, quale Consulente Tecnico d'Ufficio dell'esecuzione n°86/2017 della causa civile promossa da INPS contro xxxxxxxx con il compito di verificare la regolarità edilizia ed il valore commerciale di due immobili, uno sito a Vittoria in via Como 216, l'altro sito a Scoglitti in via Portosalvo 24-26, così come si evince dall'atto di pignoramento.

**Elenco dei debitori**

Debitore n°	cognome e nome	luogo di nascita	data di nascita
1.	xxxxxxx	Vittoria (RG)	██████████

**RISPOSTE AI QUESITI DELL'ILL.MO SIG. GIUDICE**

**A. OPERAZIONI ESEGUITE (avvisi alle parti, accessi ecc.)**

L'avviso alle parti è stato effettuato in data 16/05/2016, ma il tentativo di contattare la parte debitrice ha avuto esito negativo ed il sopralluogo, effettuato in data 05/06/2017, è andato deserto.

Successivamente, in data 20/06/17 venivo contattato tramite pec dall'Avv. Manuela Pepi che, in nome e per conto dell'esecutato, comunicava che il sig xxxxxxxx, a seguito della separazione dalla moglie xxxxxxxx, non è più in possesso dell'immobile sito in via Como n.216. Sempre nella comunicazione dell'Avv. Pepi si rende noto che il sig. xxxxxxxx era disponibile per l'accesso al piano terra dell'immobile di ██████████ di cui dispone delle chiavi.

Al fine di poter iniziare le operazioni peritali, in accordo con il Custode Giudiziario, abbiamo tentato di contattare la sig.ra xxxxxxxx, ex moglie dell'esecutato e cointestataria dei beni oggetto di pignoramento.

Solo dopo diversi tentativi è stato possibile rintracciare la sig.ra xxxxxxxx in quanto aveva cambiato residenza diverse volte, spostandosi tra i Comuni di ██████████

Contattata la Sig.ra xxxxxxxx è stato possibile effettuare l'accesso giorno 19/07/2017. In sede di sopralluogo erano presenti: la Dott.ssa Antonella Galfo,



Custode Giudiziario, il Sig. xxxxxxxx, figlio di xxxxxxxx ed attuale occupante del fabbricato sito in via Como 216, in virtù del contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 15/11/2016. Il contratto di comodato ha per oggetto l'occupazione del solo piano terra e peraltro non risulta registrato.

Effettuate le presentazioni di rito si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile sito in Vittoria e successivamente dell'immobile sito a [REDACTED]. L'immobile di [REDACTED] sito in [REDACTED] risulta disabitato a piano terra mentre il piano primo e il piano secondo sono utilizzati dalla sig.ra xxxxxxxx come residenza estiva.

In sede di Sopralluogo nessuno si è presentato per la parte attrice.

## **B. ELENCO DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO**

### **a) Completezza/idoneità dei documenti in atti**

Dall'analisi della documentazione agli atti si evince che la stessa risulta completa e corrispondente ai fabbricati oggetto di pignoramento.

### **b) Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione**

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo si è evinto che gli immobili corrispondono a quanto riportato nelle visure catastali e nei documenti di esproprio;

### **c) Dati castali e relativa corrispondenza dello stato di fatto**

Dall'analisi delle planimetrie catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio e successivamente al sopralluogo è stato possibile verificare la conformità o meno dello stato di fatto dell'immobile con quanto riportato in Catasto.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli relativi agli immobili esaminati.

Nello specifico:

N° Cespite	Tipologia	Quota di possesso	Luogo	Foglio	Particella
1.	Fabbricato	1000/1000 XXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni	Via Como 216, Vittoria Piano Terra	210	6234 sub 1
	Fabbricato	1000/1000 XXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni	Via Como 216, Vittoria Piano 1	210	6234 sub 2

La documentazione catastale risulta incompleta per il cespite 1 in quanto manca l'accatastamento del vano deposito al piano secondo e manca la planimetria catastale del piano terra. Per regolarizzare la documentazione catastale si dovranno produrre la planimetria catastale del piano terra e del vano deposito.

La documentazione catastale risulta completa per il cespite 2.

Per entrambi i cespiti l'estratto di mappa risulta difforme dallo stato attuale e per questo deve essere aggiornato tramite la presentazione di nuovo tipo mappale.

I costi per la regolarizzazione catastale ammontano a € 2.500 (oltre iva e cassa previdenza se dovuti).

#### d) Note di trascrizione e titoli di trasferimento

Il cespite 1, immobile sito in Vittoria via Como 216, è pervenuto ai coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX in virtù dell'atto di donazione del 13/03/1997 con il quale la signora XXXXXXXXXXXX dona alla nipote XXXXXXXXXXXX i predetti immobili. Nell'atto è specificato che la donazione è da intendersi fatta con attribuzione alla comunione legale esistente tra la donataria ed il di lei coniuge XXXXXXXXXXXX.

Si rileva inoltre che sugli immobili di via Como n. 216 è stata trascritta in data 04/09/2013 ai nn. 12115/8440 domanda giudiziale per revocazione donazione a favore di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX (richiedente Avv. Corbino).

Dalla collaborazione con il Custode Giudiziario, che ha contatto lo studio legale Corbino, ho appreso che la richiesta è stata rigettata dal Giudice il quale non ha emesso nessun provvedimento ai fini della cancellazione della trascrizione.





Dalle visure ipotecarie e dall'analisi delle note di trascrizione non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento oggetto del presente elaborato.

**e) Diritti di comproprietà o altri diritti reali presenti sul bene**

Dall'analisi della documentazione non esistono diritti reali sul bene al di fuori della piena proprietà intestata ai sig.ri xxxxxxxx e xxxxxxxx in quanto i fabbricati sono stati acquisiti in regime di comunione dei beni.

**f) Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio e presenza di ipoteche**

Dall'analisi documentale (conservatoria e catasto) si evince che esiste continuità nelle trascrizioni dell'ultimo ventennio.

**C. VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA**

Negli atti di provenienza, sia per il cespite 1 che per il cespite 2, è stato dichiarato che i fabbricati sono stati realizzati prima '67. Si nota anche che, negli atti datati '97, i beni sono passati di proprietà nelle medesime condizioni in cui si trovano adesso.

Con un primo accesso agli atti effettuato presso l'agenzia delle Entrate – Territorio ho rilevato che per il cespite 1 è presente un accertamento d'ufficio del 27/02/1975 per una denuncia di variazione e [redacted]

[redacted]  
Successivamente ho effettuato un nuovo accesso agli atti, con richiesta del 17/10/2017, presso l'ufficio tecnico di Vittoria per accertare o meno la presenza di pratiche autorizzative o di sanatoria per gli immobili oggetto di pignoramento. Dopo le opportune ricerche del caso, l'ufficio tecnico mi ha risposto, con

comunicazione Prot. N. 55077 del 11/12/2017, che non sono presenti presso gli archivi pratiche in merito agli immobili richiesti.

- a) A causa della mancata presenza di documentazione presso gli uffici competenti si è assunta veritiera la dichiarazione prestata in fase di passaggio di proprietà degli immobili, ma di fatto non è stato possibile appurare la regolarità edilizia dei fabbricati che quindi risultano non urbanisticamente regolari ma suscettibili di compravendita in quanto realizzati in data antecedente il 1 Settembre 1967.
- b) Non è mai stato richiesto il certificato di agibilità per entrambi i cespiti.
- c) Ai fini della compravendita dei cespiti risulta quindi irrilevante la stima dei costi di eventuali sanatorie.
- d) Dalle varie indagini non si sono evidenziati obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.
- e) Per quando dichiarato al precedente punto non vi è altro da aggiungere su eventuali variazioni ad indici di edificabilità, cessioni di cubatura, vincoli tesi ad espropriazione ecc.

#### **D. VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA E DELLA PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI**

Per il cespite 1 analizzando gli elaborati componenti il PRG del Comune di Vittoria, considerando che la zona è consolidata e non di espansione, si evince che il fabbricato è sito nella Z.T.O. di cui all'art.18 detta ZONA B3 – Zona Territoriale omogenea residenziale.

La zona B3 comprende le parti del centro urbano di Vittoria destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività recettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili-nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.



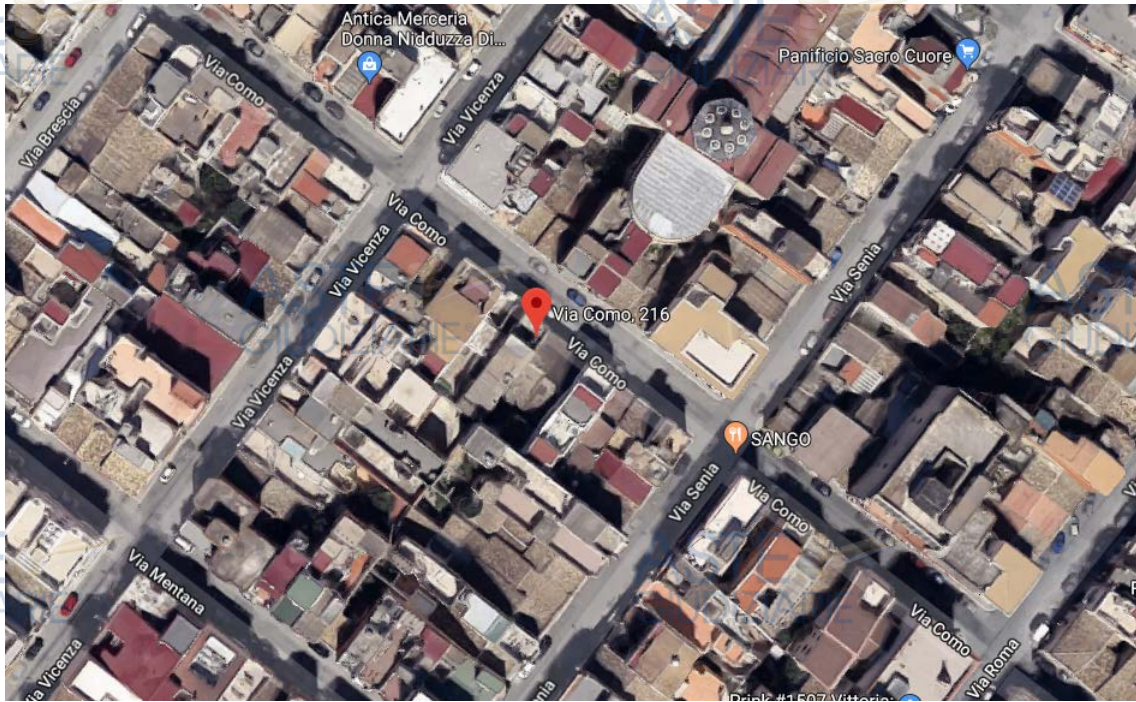


Fig.1 – Vista Satellitare via Como 216

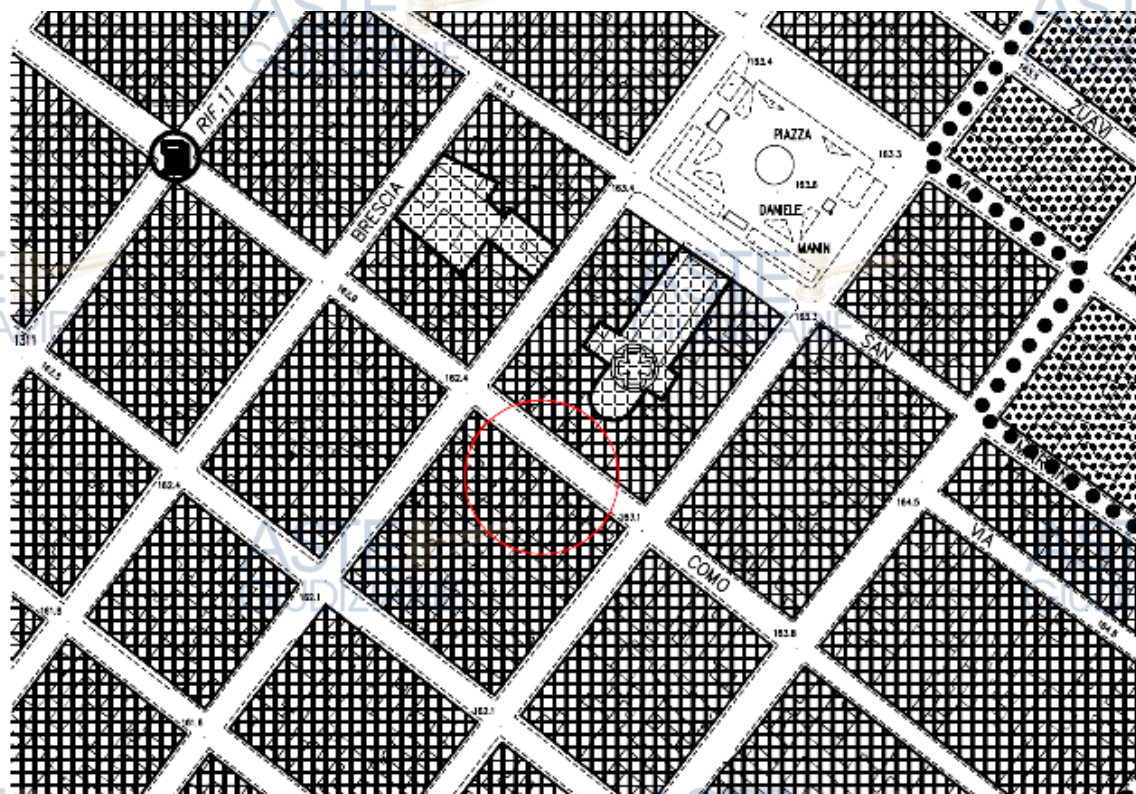


Fig.2 – Stralcio PRG via Como 216 (non in scala)



l,  
o  
a

ì  
1



o

o

o

1

l

e



e

o

e

o

e

1

o

o

a

lazionale e regionale vigente all'atto della nomina di educazione.



Firmato Da: CASANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2542a9c1a2c00ec2e16adff03a2cc679





## E. SOPRALLUOGO E SUO ESITO

Durante il sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo fotografico di entrambi i cespiti (in allegato alla presente) e quello planimetrico; inoltre è stato possibile identificare gli attuali occupanti.

L'immobile di via Como 216 risulta occupato dalla sig. xxxxxxxxx figlio del sig. xxxxxxxxx, in virtù del contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 15/11/2016.

Il cespite 1 si presenta in discreto stato di conservazione tenuto conto anche della vetustà dell'immobile. Non presenta particolari tracce di dissesto ed in alcuni punti, su muri e soffitti, sono presenti segni di umidità sparsa. La problematica non sembra nascere da infiltrazioni e per una rapida risoluzione si auspica solo la nuova tinteggiatura delle pareti.

All'esterno, la facciata si presenta in buono stato di conservazione ed è priva di segni di infiltrazione d'acqua, solo in prossimità dei balconi si nota la presenza di muffa, anche in questo caso, eliminabile con la semplice tinteggiatura della zona interessata.

A parere del presente tecnico non occorrono imminenti lavori di manutenzione.



#### **F. AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

Gli immobili in questione sono case singole unifamiliari e per questo non si configura nessuna problematica relativa alla gestione condominiale.

#### **G. PRESENZA REGISTRAZIONE CONTRATTO DI AFFITTO**

Solo l'immobile di via Como 216 risulta stabilmente occupato dalla sig. xxxxxxxx figlio del sig. xxxxxxxx, in virtù del contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 15/11/2016.

#### **H. VERIFICA PENDENZE ED EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono al momento indivisi tra i due coniugi in quanto in regime di comunione dei beni.



**I. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE - Cespite 1**

**a) PROPRIETARI/USUFRUTTUARI**

		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1.	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	Proprietà 1/1 - Regime di comunione dei beni

**DATI CATASTALI**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICE CATASTALE	REND. (€)
210	6234	1	A/4	3	5 vani	Totale 78 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 77 m <sup>2</sup>	€ 218,46
210	6234	2	A/4	3	5 vani	Totale 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 76 m <sup>2</sup>	€ 218,46

L'immobile risulta regolarmente accatastato ma non è presente tra la documentazione la planimetria catastale del piano terra; inoltre la sagoma dell'estratto di mappa del fabbricato non coincide con lo stato di fatto.

**VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA'**

Non è stato fornito dalla controparte copia del titolo di proprietà. Per ottenere copia si è effettuata apposita richiesta presso l'Archivio Notarile di Modica.

La proprietà è attribuita alla sig. xxxxxxxxx in virtù dell'atto di donazione Rep.n. 26077 del 13/03/1997, rogato del Notaio Guglielmino in Vittoria, con il quale la signora xxxxxxxxx dona alla nipote xxxxxxxxx i predetti immobili. Nell'atto è specificato che la donazione è da intendersi fatta con attribuzione alla comunione legale esistente tra la donataria ed il di lei coniuge xxxxxxxxx.

**b) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è ubicato in via Como 216 a Vittoria, composto da piano terra, primo piano e secondo piano in cui sono presenti solo un deposito ed il lastrico solare. La zona, poco distante dal centro storico, è prettamente residenziale ed possibile registrare la presenza di diversi servizi quali scuole, uffici, esercizi commerciali ecc. Trattasi di una casa singola unifamiliare in muratura portante con tamponature esterne realizzate in concio di tufo.



Tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco di gesso bianco e pavimenti in ceramica a piano terra e marmo al piano primo, ancora si sono utilizzate piastrelle in ceramica per i rivestimenti verticali di bagno, lavanderia e cucina.

Gli infissi sono in alluminio e vetro camera con oscuranti in alluminio solo per il prospetto principale.

Non è presente impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria (ACS) è garantita da scaldabagno elettrico ad accumulo.

Impianto elettrico ed idrico, entrambi sottotraccia, si presentano in buone condizioni, ma in assenza del certificato di agibilità non è stato possibile stabilire se sono corredati dai rispettivi certificati di conformità.

L'immobile si compone, come rilevato in fase di sopralluogo, al piano terra di un soggiorno, camera da letto, bagno e cucina. Al piano primo troviamo: soggiorno, n.2 camere da letto, un bagno e una cucina. Tutte le camere da letto confinano con una canna di ventilazione e per questo non hanno le giuste condizioni di ricambio d'aria seppur dotate di finestre. Al piano secondo troviamo un locale deposito in parte adibito a lavanderia e due terrazze rispettivamente di 23,5 m<sup>2</sup> per il lato che si affaccia su via Como e di 37,5 m<sup>2</sup> per la parte nella zona retrostante.

La superficie coperta dell'immobile è di 97 m<sup>2</sup> (compresa di muri perimetrali).

Adottando quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per il calcolo della superficie commerciale ai fini delle stime immobiliari si ottiene:

Ambiente	Riporta qui i m <sup>2</sup> misurati	m <sup>2</sup> commerciali parziali	Coeff.
Vani principali e accessori diretti, muri compresi	97,2 + 91,5 + 24,4	213,1	1
Balconi, terrazzi e similari <u>comunicanti</u> con i vani principali	4	1,2	30% fino a 25 m <sup>2</sup> + 10% per la parte eccedente
Balconi, terrazzi e similari <u>non comunicanti</u> con i vani principali	61	5,55	15% fino a 25 m <sup>2</sup> + 5% per la parte eccedente
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>comunicanti</u> con i vani principali			
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) <u>non comunicanti</u> con i vani principali			
Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino)			
<b>Superficie commerciale totale [m<sup>2</sup>]</b>		<b>219,85 m<sup>2</sup></b>	



Sommando la superficie commerciale coperta con quella scoperta si ottiene una superficie commerciale totale di **219,85 m<sup>2</sup>**.

**c) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile di via Como 216 risulta occupato dalla sig. xxxxxxxxx figlio del sig. xxxxxxxxx, in virtù del contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 15/11/2016.

**d) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI**

Per il cespite 1 analizzando gli elaborati componenti il PRG del Comune di Vittoria, considerando che la zona è consolidata e non di espansione, si evince che il fabbricato è sito nella Z.T.O. di cui all'art.18 detta ZONA B3 – Zona Territoriale omogenea residenziale.

La zona B3 non presenta particolari vincoli.

**e) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALI**

Non risultano ulteriori atti di pignoramento oltre a quello oggetto del presente elaborato.

Non si ha evidenza di altre formalità, vincoli e oneri né anteriori né successivi al pignoramento.

L'immobile in questione è una casa singola unifamiliare e per questo non si configura nessuna problematica relativa alla gestione condominiale.

**f) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA**

Nell'atto di provenienza il cespite 1 è stato dichiarato di fabbricazione ante '67 e nello stato così come si trova ad oggi.

Con un primo accesso agli atti effettuato presso l'agenzia delle Entrate – Territorio ho rilevato che è presente un accertamento d'ufficio del 27/02/1975 per una denuncia di variazione.

Successivamente ho effettuato un secondo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico di Vittoria per accertare o meno la presenza di pratiche autorizzative o di sanatoria per gli immobili oggetto di pignoramento, con richiesta del 17/10/2017. Dopo le opportune ricerche del caso, l'ufficio tecnico risponde con comunicazione Prot. N.



55077 del 11/12/2017 che non sono presenti presso gli archivi pratiche in merito agli immobili richiesti.

A causa della mancata presenza di documentazione presso gli uffici competenti si è assunta veritiera la dichiarazione prestata in fase di passaggio di proprietà degli immobili, ma di fatto non è stato possibile appurare la regolarità edilizia dei fabbricati che quindi risultano non urbanisticamente regolari ma suscettibili di compravendita in quanto realizzati in data antecedente il 1 Settembre 1967.

#### **g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Per il cespite 1 è stato predisposto l'APE ed è stato depositato telematicamente al Catasto Energetico della Regione Sicilia con Id n. A178412 del 20/12/2017. L'APE è in allegato alla presente relazione.

L'attestazione è stata trasmessa mezzo pec al custode giudiziario in data 12/10/2017.

#### **h) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE**

##### **ESTIMATIVA**

La superficie lorda dell'immobile in pianta è di 101 m<sup>2</sup> e la superficie commerciale è stata calcolata complessivamente per i tre piani del fabbricato seguendo le indicazioni del DPR 138/98.

Sommando la superficie commerciale coperta con quella scoperta si ottiene una superficie commerciale totale di 219,85 m<sup>2</sup>. Le caratteristiche interne ed esterne sono state descritte al paragrafo I. punto b.. Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono, è presente solo qualche traccia di muffa risolvibile con la tinteggiatura dei muri.

Non è presente impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria (ACS) è garantita da scaldabagno elettrico ad accumulo.

Impianto elettrico ed idrico, entrambi sottotraccia, si presentano in buone condizioni, ma in assenza del certificato di agibilità non è stato possibile stabilire se sono corredati dai rispettivi certificati di conformità.

Non vi sono altri fattori che incidono sul valore dell'immobile.

##### **METODO DI STIMA**

Premesso che lo scopo della stima è il valore di scambio ossia la quantità di moneta che, in specifiche circostanze, si potrà scambiare con quel bene, si è adottato a base del

giudizio di stima il cosiddetto principio dell'ordinarietà "un bene va stimato come se fosse in condizione ordinarie".

Il procedimento logico che si è assunto, per giungere ad esprimere il giudizio estimativo, è stato quello di stabilire una scala di prezzi di beni simili a quello da valutare.

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativa.

Per fare ciò si sono seguiti i seguenti criteri:

- rilevazione dei beni analoghi a quello da stimare;
- conoscenza dei prezzi di mercato dei beni simili;
- scelta dei parametri di stima: (parametri economici, Canoni di locazione);
- costruzione della scala dei parametri e di quella dei prezzi dei beni analoghi a quello da stimare

In definitiva si è adottata una stima comparativa, la quale consiste, appunto, nel considerare un bene omogeneo al bene da stimare.

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è stato valutato tramite un'analisi dei valori di vendita dei fabbricati ubicati nella zona e tenendo conto della vetustà e delle caratteristiche strutturali dell'immobile stesso. Inoltre si è tenuto conto dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate del quale si riporta di seguito uno stralcio:

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1**

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CENTRO

Codice zona: B1

Microzona: 0

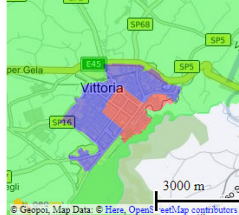
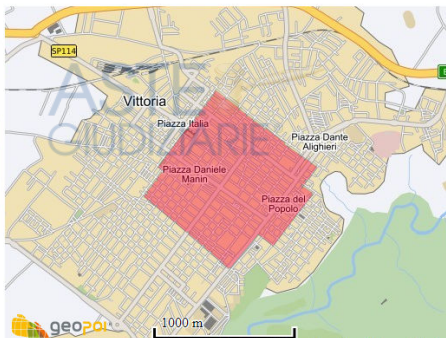
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	680	980	L	2,5	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	850	L	2,3	3,4	L
Autorimesse	Normale	340	480	L	1,7	2,4	L
Box	Normale	400	550	L	2	2,8	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Poiché nelle vicinanze esistono fabbricati simili attualmente in fase di vendita sono stati contattati i rispettivi proprietari e/o le agenzie immobiliari che le avessero in vendita e si sono ricavati i prezzi medi a mq.

Osservando i prezzi di vendita nella zona in cui si trova il bene pignorato si è osservato un prezzo medio di vendita pari a 800 €/mq;

Considerando la discreta metratura dell'immobile, la posizione in prossimità del centro storico, lo stato di vetustà dell'immobile e la presenza del lastrico solare si è ritenuto congruo un valore di **750 €/mq**, valore tra l'altro è in pieno range di valutazione dell'OMI considerando l'immobile come di tipo civile.

Poiché dal rilievo effettuato in loco l'immobile risulta una superficie commerciale di 219,85 m<sup>2</sup> si ottiene un valore complessivo di:  $(750 \times 219,85) = € 164.888$ .

In fine verrà applicato al valore di stima un abbattimento forfettario (nella misura del 15%) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito; l'abbattimento per quanto detto è pari a € 24.733.

#### **i) VALORE FINALE DEL BENE**

Il valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, è di:

**€ 140.155**

#### **i.1) DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non trattandosi di pignoramento di quota il cespite verrà preso in considerazione come un unico lotto.

#### **j) RILIVIE FOTOGRAFICO DEL BENE**

Il rilievo fotografico dell'immobile è in allegato alla presente relazione



F

D.

35





Firmato Da: CASANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2542a9c1a2c00ec2e16adff03a2cc679





**c) STATO DI POSSESSO DEL BENE**



**d) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI**



La zona DSZ non presenta particolari vincoli.



**e) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALI**



**f) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA**





**g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**



La attestazione è stata trasmessa mezzo pec al custode giudiziario in data 12/10/2017.

**h) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA**



**METODO DI STIMA**







**i) VALORE FINALE DEL BENE**

è di:

**i.1) DIVISIBILITA' DEL BENE**

come un unico tutto.

**j) RILIVIE FOTOGRAFICO DEL BENE**

one

**CONCLUSIONI**

Il compendio immobiliare si compone di due fabbricati: il cespite 1, casa singola sita in Vittoria in via Como 216 ed il cespite 2, sempre casa singola ma sita a [REDACTED]

Il valore dei beni è stato così stimato:

<b>Cespite 1</b>	Fabbrico di via Como 216, Foglio 210 part. 6234 sub 1 e 2	€ 140.155
<b>Cespite 2</b>	[REDACTED]	[REDACTED]
	<b>Totale del compendio immobiliare</b>	[REDACTED]
	A detrarre costi di regolarizzazione catastale	- € 2500
	<b>Totale</b>	[REDACTED]



## ALLEGATI

Alla presente relazione di stima si allegano i seguenti documenti:

1. ALLEGATO I – RILIEVO FOTOGRAFICO;
2. ALLEGATO II – SOPRALLUOGO;
3. ALLEGATO III – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
4. ALLEGATO IV – ALLEGATO GRAFICO
5. ALLEGATO V – DOCUMENTAZIONE

- Accesso agli atti in Catasto
- Accesso agli atti Comune di Vittoria
- Atto di provenienza Via Como
- Atto di provenienza Via Portosalvo
- Certificazione ventennale
- Comodato d'uso Via Como
- Estratti di Mappa
- Ispezioni ipotecarie
- Planimetria catastale Via Como piano primo e Via Portosalvo
- Visure storiche

6. ALLEGATO VI – PARCELLA

*Per tutto quanto non allegato si è ritenuto valido e pertinente quanto depositato agli atti (note di trascrizione, ispezioni ipotecarie, visure catastali, altro).*

Tanto il sottoscritto doveva in espletamento all'incarico ricevuto.

Vittoria li 22/12/2017.

**Il C.T.U. (ING. SALVATORE CASANO)**