

All'Ill.mo Giudice Es. Dott. Carlo DI CATALDO

=====

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella causa di cui al **Ruolo Gen. Es. Imm. N. 112/2023**

PROMOSSA DA

Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni – creditrice procedente e pignorante, con sede legale in Ragusa Viale Europa n.65, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonella Fidelio presso il cui studio in Ragusa via Natalelli n.56/C è elettivamente domiciliata

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO – convenuto.

• Premesse

Con Ordinanza di nomina del **06 luglio 2023** l'Ill.mo Giudice **Dott. Carlo Di Cataldo**, nominava me **Arch. Vincenzo Giavatto**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n°378 e all'Albo CTU al n.336, con studio in Scicli, viale dei Fiori n°4, consulente tecnico di ufficio nella causa emarginata in epigrafe.

Ho accettato il mandato e prestato giuramento di rito in data **07 luglio 2023**.

Tale mandato, prevede la stima dei seguenti cespiti dei quali il debitore è proprietario, ricadenti nel comune di Ragusa in via G. Verga n.50 angolo via Giovanni Minardi n.91:

- Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, con tutto gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, regioni, usi, azioni, servitù attive e passive.
- Unità immobiliare con destinazione d'uso magazzino, non pertinenza dell'abitazione.
- Unità immobiliare con destinazione d'uso laboratorio artigianale.

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- Quesiti;
- Sopralluogo;
- Introduzione;
- Risposte ai quesiti del Giudice;

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

- Conclusioni;



- **Quesiti per l'esperto**

1. Il giudice dell'esecuzione conferisce all'esperto il seguente incarico:

- a. *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:*

- *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 del 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.*

- *Sommara 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;*

- *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, dal 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;*

- *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano 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);*
- *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;*
- *Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di abitabilità 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 del bene (ove gravemente compromessa);*
- *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.

- **Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**
 - *Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc);*
 - *Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
 - *Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
 - *Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
- *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;*
- *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).*

• **Sopralluogo negativo del 07 settembre 2023 - Via Verga ang. via Minardi, Ragusa (RG)**

L'anno 2023, il giorno sette del mese di settembre, alle ore 10,00 noi sottoscritti Arch. Vincenzo Giavatto, perito estimatore, e Avv. Raffaella Alessandrello, custode giudiziario, entrambi nominati nella procedura esecutiva n.112/2023 R.G. Es. Imm., promossa da Banca Agricola

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, creditrice procedente e pignorante contro debitore esecutato, previa comunicazione di sopralluogo effettuata a mezzo raccomandata A/R alle parti interessate dalla procedura su emarginata, ci siamo recati in via Verga ang. Via Minardi a Ragusa, per accedere ai cespiti pignorati così censiti al N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

- Foglio A277 p.la 3448 sub.4
- Foglio A277 p.la 3448 sub.5
- Foglio A277 p.la 3448 sub.6

La comunicazione di sopralluogo inviata il 31 luglio 2023 a mezzo raccomandata A/R n.20044704902-2 al debitore esecutato è stata rifiutata dallo stesso, che non si è presentato alla convocazione e non ha quindi reso accessibili i luoghi.

Essendo le ore 10:30 e non essendo possibile effettuare le operazioni di accesso per le causali sopra descritte, il presente verbale che si compone di n.01 facciata, viene chiuso e sottoscritto dai medesimi.

- **Sopralluogo del 18 dicembre 2023 - Via Verga ang. via Minardi, Ragusa (RG)**

L'anno 2023, il giorno 18 del mese di dicembre, alle ore 10:00 noi sottoscritti Arch. Vincenzo Giavatto, perito estimatore, e Avv. Raffaella Alessandrello, custode giudiziario, entrambi nominati nella **procedura esecutiva n. 112/2023 R.G. Es. Imm.**, promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, quale parte creditrice procedente e pignorante, contro Debitore Esecutato quale parte convenuta, previa comunicazione di sopralluogo trasmessa a mezzo raccomandata n.20047049904-6 alle parti interessate dalla procedura su emarginata, ci siamo recati presso i beni staggiti oggetto della procedura su emarginata, ubicati in via Verga ang. via Minardi così censiti al N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

- Foglio A277 p.la 3448 sub.4
- Foglio A277 p.la 3448 sub.5
- Foglio A277 p.la 3448 sub.6

La comunicazione di sopralluogo inviata il 05 dicembre 2023 a mezzo raccomandata n.2004709904-6 al debitore esecutato è stata rifiutata dallo stesso che non si è presentato e non ha reso disponibili all'accesso i luoghi.

Si precisa che l'odierno accesso è il secondo; si è quindi provveduto all'accesso forzoso con l'ausilio degli agenti della Polizia di Stato di Ragusa, giusta autorizzazione del G. E. già concessa unitamente all'Ordinanza di nomina.

All'interno dell'abitazione abbiamo rinvenuto la presenza della sig.ra Ben Mansour Sana, nata in Tunisia il 25.01.1985 riconosciuta a mezzo patente di guida RG5247496J rilasciata dalla Motorizzazione di Ragusa il 17.01.2019.

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Per la parte creditrice nessuno è presente.

Accertamento delle condizioni dell'abitazione pignorata.

Io arch. Vincenzo Giavatto e l'Avv. Raffaella Alessandrello abbiamo ispezionato il compendio per verificarne le condizioni attuali e abbiamo rilevato che l'abitazione è in sufficiente stato di manutenzione; è abitata dalla ex moglie e dai figli minorenni del debitore esecutato.

Gli altri due cespiti risultano inaccessibili per l'assenza del debitore; prima di operare l'accesso forzoso si decide di tentare di contattare il debitore, che dopo reiterati tentativi è stato raggiunto telefonicamente e si è presentato sui luoghi, rendendoli accessibili.

Il laboratorio artigianale si presenta in buono stato di conservazione, mentre il locale deposito all'evidenza del sopralluogo è stato adattato ad abitazione ed è in buono stato.

Io perito estimatore, all'uopo, ho provveduto ad effettuare i rilievi metrici nonché fotografici attestanti le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente riscontrate, precisando che dette fotografie potranno essere utilizzate per la pubblicità alla vendita.

Alle ore 12.30 avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di 02 facciate viene chiuso e sottoscritto dai medesimi.

• Introduzione

Dopo aver provveduto:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare ed aver determinato, la divisibilità in natura poiché trattasi di tre distinte unità immobiliari con accessi indipendenti, facenti parte di un complesso a sviluppo verticale;
- alla richiesta dei documenti necessari alla verifica sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità;
- all'accertamento dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e gli ulteriori elementi necessari per gli aggiornamenti catastali;
- alla restituzione grafica del rilievo geometrico eseguito, si espone quanto segue:

• RELAZIONE LOTTO 1

Unità immobiliare via Giovanni Verga n.48, Comune di Ragusa (RG)

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di una costruzione con unica proprietà ubicata nel comune di Ragusa, con ingresso indipendente dal civico 48 di Via Giovanni Verga.

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

A seguito di ispezione telematica T1 39517 del 26.07.2024 effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.9761 Registro Particolare n.7218 Presentazione n.2 del 16/06/2023, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 3448 subalterno 6 del Foglio 277** del Comune di Ragusa, indicata all'**unità negoziale n.1**, immobile n.1, è riportata in modo corretto; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è la creditrice procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà **(All. A): Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento.**

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T44684/2024 del 26.07.2024 **(All. B)** si evince che il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è **correttamente riportato in mappa.**

L'appartamento è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1	A	277	3448	6	1	A/3	1	105 mq*	€ 216,91
Indirizzo VIA GIOVANNI VERGA n. 48 Piano T – 1 - 2									

*Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05.05.2021 prot. n. RG0016340.

L'unità immobiliare dal 24.10.2016 al 05.05.2021 era censita al Foglio A277 particella 3448 subalterno 3. **VARIAZIONE** del 21.10.2016 Pratica n. RG0086587 in atti dal 24.10.2016 **FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n.21297.1/2016)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **3448** subalterno **1**

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **3448** subalterno **2**

Dal 05.05.2021 **immobile attuale** è censita al Foglio A277 particella 3488 subalterno 3. **DIVISIONE** del 04.05.2021 Pratica n. RG0016340 in atti dal 05.05.2021 **DIVISIONE** (N.3932.1/2021)

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T180501/2024 del 17.06.2024 (All. C).

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 p.IIIa 3448 sub.3.

Dal 21.10.2016 al 08.03.2017

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/1

Dal 08.03.2017 al 04.05.2021 con atto del 08.03.2017 Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA sede RAGUSA (RG) Repertorio n.12275 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.2473.1/2017 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 09.03.2017

l'immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO Prop. 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di RAGUSA (RG) Sez. Urb. A Foglio 73 p.IIIa 1927 sub.8.

Dal 04.05.2021 giusto Atto del 08.03.2017 Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 12275 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2473.1/2017 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 09.03.2017.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 3.

L'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato Prop. 1/1 in regime di separazione dei beni.

All'attualità l'unità immobiliare è riportata in ditta:

Debitore esecutato prop. 1/1 in regime di separazione dei beni.

In considerazione della dicitura **Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 1

Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 2

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

riportata nel certificato catastale di cui sopra, si è ritenuto opportuno approfondire la situazione degli immobili predecessori richiedendo sempre tramite il canale Sister di Agenzia delle Entrate e procedendo a ritroso, visura storica del subalterno 1 e del subalterno 2 (oggi entrambi soppressi).

La visura storica per immobile prot. n. T332842/2024 del 17.06/2024 afferente **subalterno 1** presenta:

informazioni riportate negli atti del catasto al 17.06.2024

Dati identificativi: Comune di Ragusa

Sez. urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 1

Unità immobiliare soppressa – partita C

Variazione in soppressione del 21.10.2016, pratica n. RG0086587, in atti dal 24.10.2016 – VARIAZIONE – FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.21297.1/2016)

La dichiarazione di Variazione ha:

- costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 3
- soppresso i seguenti immobili: Sez. Ur. A Foglio 2777 Particella 3448 subalterno 2, Sez. Urb. A, Foglio 277 Particella 3448 Subalterno 1.

L'unità immobiliare dal 28.06.2011 al 24.10.2016 immobile attuale era censita al Foglio A277 particella 3448 subalterno 1. VARIAZIONE del 28.06.2011 Pratica n. RG0152154 in atti dal 28.06.2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.10377.1/2011)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 265 Particella 1571 subalterno 1

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T332842/2024 del 17.06.2024 **(All. D)**.

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 p.lla 3448 sub.1

Dal 12.03.2001 al 12.03.2001 a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 13.03.2001 – RETTIFICA D.V. 98896/2001 Voltura n.7461.1/2013 – Pratica n. RG0152827 in atti dal 20.11.2013

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. ½
- BRUGALETTA Carmela Prop. ½ nuda proprietà
- BRUGALETTA Giovanni Prop. ½ usufrutto

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Dal 12.03.2001 al 21.10.2016 con RICONGIUNGIMENTO DI USUSFRUTTO del 12.03.2001 Pubblico ufficiale LICITRA Sede RAGUSA (RG) – RU DI BRUGALETTA GIOVANNI Voltura n.6399.1/2016 – Pratica n. RG0085404 in atti dal 19.10.2016

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/1

Dal 28.06.2011 al 12.03.2001 del 28.06.2011 Pratica n. RG0152154 in atti dal 28.06.2011 BONIFICO IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10377.1/2011)

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. ½
- SCROFANI Giovanna Prop. ½

La visura storica per immobile prot. n. T334520/2024 del 17.06.2024 afferente **subalterno 2** presenta:

informazioni riportate negli atti del catasto al 17.06.2024

Dati identificativi: Comune di Ragusa

Sez. urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 2

Unità immobiliare soppressa – partita C

Variazione in soppressione del 21.10.2016, pratica n. RG0086587, in atti dal 24.10.2016 – VARIAZIONE – FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.21297.1/2016)

La dichiarazione di Variazione ha:

-costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 3

-soppresso i seguenti immobili: Sez. Ur. A Foglio 2777 Particella 3448 subalterno 2, Sez. Urb. A, Foglio 277 Particella 3448 Subalterno 1.

L'unità immobiliare dal 28.06.2011 al 24.10.2016 immobile attuale era censita al Foglio A277 particella 3448 subalterno 2. VARIAZIONE del 28.06.2011 Pratica n. RG0152156 in atti dal 28.06.2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.10378.1/2011)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 265 Particella 1571 subalterno 2

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T334520/2024 del 17.06.2024.

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 p.IIIa 3448 sub.2

Dal 12.03.2001 al 12.03.2001 a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 13.03.2001 – RETTIFICA D.V. 98896/2001

Voltura n.7462.1/2013 – Pratica n. RG0152828 in atti dal 20.11.2013

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. ½
- BRUGALETTA Carmela Prop. ½ nuda proprietà
- BRUGALETTA Giovanni Prop. ½ usufrutto

Dal 12.03.2001 al 21.10.2016 con RICONGIUNGIMENTO DI USUSFRUTTO del 12.03.2001 Pubblico ufficiale LICITRA Sede RAGUSA (RG) – RU DI BRUGALETTA GIOVANNI Voltura n.6399.1/2016 – Pratica n. RG0085404 in atti dal 19.10.2016

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/1

Dal 28.06.2011 al 12.03.2001 del 28.06.2011 Pratica n. RG0152156 in atti dal 28.06.2011 BONIFICO IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10378.1/2011)

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/3
- SCROFANI Giovanna Prop. 2/3

In data 07.09.2023 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T16682, **risulta non conforme** con quanto effettivamente riscontrato "in loco." (L1_All. E – Pln_L1_01)).

Difficoltà riscontrate al piano primo:

1. E' stata ampliata la superficie del vano adibito a cucinino, a discapito della superficie destinata al bagno;
2. l'ambiente attiguo al vano soggiorno pranzo è stato tramezzato ricavando un corridoio di collegamento, e una zona destinata a riposo notturno composta da due camere.

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Il locale sottotetto non presenta difformità tra quanto riportato in planimetria e quanto riscontrato sui luoghi.

Per regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre redigere e presentare un Doc.Fa per aggiornare la planimetria oggi presente in banca dati.

Il tutto ha un costo di € 50,00 (euro cinquanta/00) in tributi erariali più eventuale sanzione, oltre onorario del tecnico redattore abilitato per la presentazione tramite canale sister di Agenzia delle Entrate.

Secondo quanto riportato nella Nota di Trascrizione -Titolo telematico Registro Generale 3634 Registro Particolare 2473 data di presentazione 09.03.2017, ispezione n. T349313 del 03.07.2024 estratta da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare, il bene è lui pervenuto in forza dell'Atto di vendita rogato dal Notaio Dott.ssa Nunziata Parrino l'anno 2017, il giorno otto del mese di marzo, Repertorio n.12.275 Raccolta n.9.088.

Con lo stesso il debitore esecutato *“accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:*

-casa per civile abitazione sita in Ragusa con ingresso dalla Via Giovanni Verga n.50, composta di sei virgola cinque vani catastali distribuiti tra i piani terra e primo con sovrastante sottotetto al secondo piano...”; il debitore inoltre “dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge”. (All. F).

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T349313 del 03.07.2024 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 03/01/1987 al 03/07/2024: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 03/07/2024 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0277 particella 03448 subalterno 0006 Comune di Ragusa (RG) Catasto Fabbricati **(All. G)**:

- TRASCRIZIONE del 14/07/1993 – Registro Particolare 7284 Registro Generale 9149

Pubblico Ufficiale GIACCHINO RICCARDO Repertorio 39726 del 07/07/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 09/03/2017 – Registro Particolare 2473 Registro Generale 3634

Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 12275/9088 del 08/03/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

- ISCRIZIONE del 09/03/2017 – Registro Particolare 611 Registro Generale 3636

Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 12276/9089 del 08/03/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 10/01/2018 – Registro Particolare 42 Registro Generale 420

Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 12712/9448 del 09/01/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 16/06/2023 – Registro Particolare 7218 Registro Generale 9761

Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1376/2023 del 23/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'unità immobiliare, così come si evince dalle visure planimetriche catastali di impianto del 19.11.1939 e del 14.01.1940, è stata edificata in data antecedente al 16.10.1942, data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n.244 della L. 1150 del 17.08.1942; per prassi, infatti, gli immobili realizzati prima di tale data vengono **legittimati** dalla planimetria catastale d'impianto del 1939-1941. In quegli anni infatti fu indetto un censimento nazionale di tutti gli immobili e vennero quindi prodotte le relative planimetrie, che permettono oggi di dimostrare la loro presenza sul territorio prima del 1942 **per cui non necessitano di licenza edilizia per essere legittimi (Legittimità della preesistenza).**

Inoltre nel titolo di proprietà *"La parte venditrice come rappresentata previo richiamo da me Notaio fatto sulla responsabilità penale derivante da dichiarazioni false o mendaci ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la loro personale responsabilità, dichiara che la costruzione dell'immobile in oggetto è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967"*

L'immobile ricade nel vigente P.R.G. in zona A - contesti storici – edifici costruiti prima del 1940.

La diversa distribuzione spazi interni non risulta tuttavia legittimata da titolo edilizio; per regolarizzare il cespite è necessario redigere e presentare una CILA tardiva, indicando la diversa distribuzione come intervento già realizzato di cui all'art. 3, comma 6 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 così come modificata dall'art. 4 della L.R. 23/2021, con pagamento di sanzione pari, ad oggi, a € 1.000 (Euro mille/00), oltre diritti di istruzione pratica che ammontano a 25,00 (euro venticinque/00) e onorario tecnico del professionista incaricato.

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

• **Descrizione sintetica dell'immobile**

L'unità staggita è posta al piano primo con sovrastante locale sottotetto al secondo piano, di una struttura immobiliare che si sviluppa verticalmente, ubicata nel Comune di Ragusa, con ingresso pedonale dal civico 48 di via Giovanni Verga. Insiste su un lotto di terreno dalla forma regolare (**FO_L1_01**) e confina, su due lati con altre costruzioni realizzate in aderenza, con via Giovanni Verga e con via Dottore Giovanni Minardi.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è a tre piani fuori terra, oltre la copertura a tetto con falda spiovente; è stato realizzato in muratura in blocchi di pietra a spacco a doppia faccia. I prospetti sono rifiniti nell'ultimo strato con intonaco a base calce.

E' ubicato nella parte nord dell'abitato di Ragusa ed è una zona densamente abitata, a poca distanza dal centralissimo Corso Italia e quindi dalle varie attività commerciali lì esercenti.

L'alloggio staggito confina con via Giovanni Verga, con via Dottore Giovanni Minardi e con appartamenti di altra ditta.

- Unità immobiliare via Giovanni Verga n.48 - piano I e sottotetto.

Il cespite è ubicato a Ragusa, al crocevia tra le vie Giovanni Verga, dal quale trova accesso al civico 48 e Dottore Giovanni Minardi. Il piano di campagna su cui è stato realizzato il complesso condominiale è pressoché piano. (**FO_L1_02 – FO_L1_03**)

L'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano primo e lo si raggiunge attraversando il portoncino blindato finito esternamente con lastra in alluminio bugnato effetto legno e internamente con pannello in laminato essenza noce e sopraluce ad arco in vetro e anti-intrusione in ferro battuto; il piccolo atrio e la scala che da qui si diparte e che consente di sbarcare al piano sono scarsamente illuminati. (**FO_L1_04**). Il soffitto con volta a botte e le pareti delle scale sono con ultimo strato di tonachino finito con pittura e presenta in molte parti intonaco ammalorato e scrostato; il piano di calpestio dell'androne è pavimentato con lastre in marmo bianco con venature grigie così come il pianerottolo, le alzate e pedate della scala; il corrimano è ancorato alla parete di destra. (**FO_L1_05**).

Si sbarca così al piano primo; l'alloggio presenta due ingressi: uno posto frontalmente le scale e uno sulla destra; entrambi sono protetti da porte con telaio in legno e pannelli bugnati in tavolato pitturati in bianco.

E' composto da 4 vani principali, spazi abitativi della casa adibiti a soggiorno-pranzo, due camere da letto e cucina, e un bagno vano accessorio, spazio che si collega direttamente ai vani principali e che serve per lo svolgimento delle attività domestiche.

Ha una superficie complessiva di mq 74,50 circa e mq 9,07 circa di superficie non residenziale.

Accedendo dall'ingresso principale, si viene accolti nel soggiorno-pranzo della superficie di mq 18,20 circa, le cui pareti e soffitto sono rifiniti con ultimo strato di gesso scagliola con finitura a pittura color verde chiaro alle pareti e avorio al soffitto. Il piano di calpestio è pavimentato con marmette quadrangolari di graniglia di marmo con varie tonalità di colore e zoccolino battiscopa in tinta. **(FO_L1_06 - FO_L1_07 - FO_L1_08)**. Le pareti e il soffitto evidenziano lo scarso stato manutentivo e necessitano di interventi sia di sanificazione che di ristrutturazione.

E' uno spazio che gode di discreta luce naturale diurna che filtra dalla portafinestra a due ante battenti, con telaio in alluminio finitura bianca e vetrocamera, che si apre sul balcone che prospetta su via Dottore Giovanni Minardi; tale apertura è sprovvista di oscurante. Il balcone non è pavimentato e la ringhiera protettiva è in ferro battuto. **(FO_L1_09)**.

L'impianto elettrico non è eseguito sottotraccia, ma a vista e chiuso in canaline passacavi in pvc.

Frontalmente il soggiorno vi sono due aperture che immettono rispettivamente quella sulla sinistra al cucinino, e quella sulla destra al bagnetto. Entrambe le porte sono con telaio in legno e pannelli in tavolato bugnato pitturato bianco in pessimo stato manutentivo.

La cucina della superficie di mq 5,15 circa, ha la volta a botte e le pareti con ultimo strato di gesso finito a pittura colore verde pastello; la parete su cui poggia il piano cottura è rivestita con mattonelle color miele che fungono da paraschizzi. Il pavimento continua a tappeto dalla zona giorno. E' un ambiente che non gode di luce naturale e aria diretta; prende poca luce da una finestra alta ricavata nella parete divisoria tra bagno e cucina stessa, quindi senza sbocchi verso l'esterno. La finestra ha struttura e telaio in tavolato e vetro opaco. **(FO_L1_10 - FO_L1_11 - FO_L1_12)**.

Attigualmente la cucina vi è il bagno della superficie di mq 5,82, le cui pareti sono rivestite fino ad una altezza di ml 2,00 circa con mattonelle rettangolari in ceramica color miele stonalizzato; la pavimentazione è con mattonelle in ceramica opaca di forma rettangolare color nocciola stonalizzato. E' provvisto dei seguenti elementi igienico sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia in porcellana bianca. **(FO_L1_13 - FO_L1_14 - FO_L1_15)**.

Prende luce diurna e aria diretta da una finestra ad una anta con telaio in alluminio finitura bianca e vetrocamera opaco, sprovvista di elemento oscurante, che prospetta su via Dottore Giovanni Minardi. **(FO_L1_16)**.

Alla zona destinata al riposo notturno si accede sia dal soggiorno che dal pianerottolo al piano primo attraversando il corridoio di camminamento. **(FO_L1_17)**.

Dal soggiorno si accede quindi in quello che originariamente era un unico ambiente, ma che per le esigenze familiari è stato tramezzato realizzando una parete con pannelli in cartongesso, ricavando due ambienti da adibire a camera da letto.

Alla prima cameretta della superficie di mq 7,41 si accede e dal soggiorno varcando una porta a doppia anta in tavolato pitturata bianca, e dal corridoio attraverso una porta in legno tamburato laccato bianco; qui il pavimento continua a tappeto dal soggiorno, è quindi in marmette quadrangolari di graniglia di marmo con varie tonalità di colore e zoccolino battiscopa in tinta. E' un ambiente che gode di luce e aria grazie ad una portafinestra a due ante con telaio e struttura in alluminio finitura bianca e vetrocamera, sprovvista di elemento oscurante, che si affaccia sul balcone che prospetta su via Minardi. **(FO_L1_18 - FO_L1_19 - FO_L1_20).**

Attraversata la porta in legno tamburato liscio laccato bianco, dalla camera ci si immette nel camminamento della superficie di mq 4,97; il rivestimento del piano di calpestio continua a tappeto dagli ambienti precedenti, così come le finiture delle pareti e del soffitto. **(FO_L1_21 - FO_L1_22).**

Il corridoio accompagna all'altra camera da letto della superficie di mq 9,82, di cui due pareti sono con pannelli in cartongesso; la pavimentazione continua a tappeto; è un ambiente alquanto luminoso, gode di luce e aria diretta grazie ad una portafinestra a due ante con struttura e telaio in alluminio finitura bianca e vetrocamera, sprovvista di elemento oscurante. La portafinestra si apre sul balcone che prospetta su via Giovanni Verga.

In fondo al corridoio sulla destra vi è la porta in tavolato laccata bianca che immette nelle scale che conducono al piano sottotetto. La scala, priva di aperture presenta le medesime caratteristiche di quella che ha condotto fino al piano primo.

Sbarcati al pianerottolo vi sono due porte che immettono nei locali deposito del sottotetto della superficie complessiva di mq 33,00 e da questi in un piccolo ripostiglio che prende luce da una finestrella che prospetta su via Giovanni Verga. Le finiture sono quelle tipiche dell'epoca di costruzione e cioè mattoni in graniglia e pareti con intonaco di malta cementizia; il tetto a falda spiovente è in legno con sovrastante manto in coppi.

Lo stato generale di conservazione dell'alloggio, considerata anche la sua vetustà, è tutt'altro che buono, vi sono parti di intonaco ammalorato e scrostato, le porte interne necessitano di restauro se non addirittura la sostituzione; tutti gli ambienti vanno sanificati.

Da un primo esame condotto a vista, senza ausilio di mezzi tecnici il cespite non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali; presenta esternamente parti di intonaco ammalorato e scrostato.

L'impianto elettrico è a vista e non rispetta le vigenti norme in materia, servirebbe quindi adeguarlo.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico. E' sprovvisto di impianto di climatizzazione estiva; vi è installata una stufa a pellet che, a quanto riferisce chi occupa l'alloggio, non è funzionante.

Il cespite staggito, secondo quanto riportato nell'Ordinanza relativa al procedimento n.2292/2021 R.G. in atti presso la Sezione Civile del Tribunale di Ragusa, riguardante la separazione personale dei coniugi Ben Mansour/debitore esecutato, che dispone non solo l'affidamento condiviso ad entrambi i genitori dei tre figli minori con domiciliazione prevalente presso la madre, con la quale hanno continuato a vivere dopo la separazione di fatto tra gli odierni coniugi, ma soprattutto assegna alla madre la casa familiare di proprietà del debitore.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato all'atto di vendita, redatto dall'Arch. Causarano Giuseppe, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n.723 e all'elenco regionale dei tecnici abilitati alla certificazione energetica degli edifici "D.D.G. del 3 marzo 2011" Regione Sicilia al n.2362 censisce l'edificio in classe energetica C. Il periodo di validità indicato dal certificato ID:415314 è decennale dalla data di emissione quindi con scadenza 22.02.2027.

• STIMA DEL CESPITE

Si fa nuovamente presente che il cespite è stato assegnato alla coniuge separata del debitore esecutato, quindi si procederà comunque con la stima del bene, ma ci si rimette alla decisione finale del G.E. se procedere o meno con la vendita.

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata nella via Giovanni Verga al civico 48 a Ragusa, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Verrà pertanto calcolato esponendo gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Si prenderanno come riferimento i valori comparativi dell'OMI.

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al metroquadrato.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Ragusa riferiti al secondo semestre dell'anno 2023:

zona B1, microzona catastale n°0 ovvero fascia Zona Centrale/Centro Storico, per una abitazione di tipo economico e con finiture esterne ordinarie, prive di elementi di pregio e con rifiniture interne di sufficiente fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità, con destinazione d'uso residenziale ed uno stato conservativo e manutentivo scadente indica:

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

- Per l'immobile posto al piano primo una forbice di valore tra € 620,00 e € 780,00 al mq e considerando lo stato dell'immobile si reputa congruo il valore pari a **€ 650/mq** (Euro seicentocinquanta/00 al mq); **(All.OMI)**
- per il deposito posto al piano sottotetto, si reputa congruo il valore pari al 50% dell'alloggio a primo piano di **€ 325,00/mq** (euro trecentoventicinque/00 al mq);
- per i balconi posti al piano primo un valore pari al 30% del valore dell'immobile dello stesso piano **€ 195,00/mq** (euro centonovantacinque/00 al mq);

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
Residenza Piano Primo	Mq 74,50	€/mq 650,00	€. 48.425,00
Locale sottotetto Piano S1	Mq. 33,00	€/mq 325,00	€. 10.725,00
Balconi Piano primo	Mq. 9,07	€/mq 195,00	€. 1.768,65
		SOMMANO	€. 60.918,62

Per un totale di € 60.918,65 (euro sessantamilanovecentodiciotto/65) e per arrotondamento **€ 60.920,00** (euro sessantamilanovecentoventi/00)

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente

tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€ 60.920,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€ 9.138,00
Spese regolarizzazione edilizia e catastale*	-€ 1075,00
Valore di mercato finale unità immobiliare	€ 50.707,00

*Non è incluso l'onorario del tecnico redattore

Diconsi Euro cinquantamilasettecentosette/00 e per arrotondamento:

€ 50.710,00 (Euro cinquantamilasettecentodieci/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

ASTE
GIUDIZIARIE®



• **RELAZIONE LOTTO 2**

Unità immobiliare via Giovanni Verga n.50, Comune di Ragusa (RG)

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di una costruzione con unica proprietà ubicata nel comune di Ragusa, con ingresso indipendente dal civico 50 di Via Giovanni Verga.

A seguito di ispezione telematica T1 39517 del 26.07.2024 effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.9761 Registro Particolare n.7218 Presentazione n.2 del 16/06/2023, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 3448 subalterno 6 del Foglio 277** del Comune di Ragusa, indicata all'**unità negoziale n.1**, immobile n.3, è riportata in modo corretto; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è la creditrice procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà (**L2_All. A**). **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento.**

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T44684/2024 del 26.07.2024 (**L2_All. B**) si evince che il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è **correttamente riportato in mappa.**

Il laboratorio utilizzato per attività artigianali è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1	A	277	3448	4	1	C/3	3	33 mq*	€ 85,22
Indirizzo VIA GIOVANNI VERGA n. 50 Piano T									

*Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05.05.2021, prot. n. RG0016340.

L'unità immobiliare dal 24.10.2016 al 05.05.2021 era censita al Foglio A277 particella 3448 subalterno 3. **VARIAZIONE** del 21.10.2016 Pratica n. RG0086587 in atti dal 24.10.2016 **FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n.21297.1/2016)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **3448** subalterno **1**

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **3448** subalterno **2**

Dal 05.05.2021 **immobile attuale** è censita al Foglio A277 - particella 3488 subalterno 4. DIVISIONE del 04.05.2021 Pratica n. RG0016340 in atti dal 05.05.2021 DIVISIONE (N.3932.1/2021)

Ad oggi è censito come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T113202/2024 del 12.07.2024 (**L2_All. C**).

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 p.Ila 3448 sub.3.

Dal 21.10.2016 al 08.03.2017

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/1

VARIAZIONE del 21.10.2016 Pratica n. RG0086587 in atti dal 24.10.2016 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21297.1/2016)

Dal 08.03.2017 al 04.05.2021 con atto del 08.03.2017 Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA sede RAGUSA (RG) Repertorio n.12275 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.2473.1/2017 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 09.03.2017

l'immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO Prop. 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di RAGUSA (RG) Sez. Urb. A Foglio 73 p.Ila 3448 sub.4.

Dal 04.05.2021 giusto Atto del 08.03.2017 Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 12275 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2473.1/2017 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 09.03.2017.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 3.

L'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato Prop. 1/1 in regime di separazione dei beni.

All'attualità l'unità immobiliare è riportata in ditta:

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Debitore esecutato prop. 1/1 in regime di separazione dei beni.

In considerazione della dicitura **Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **3448** subalterno **1**

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **3448** subalterno **2**

riportata nel certificato catastale di cui sopra, si è ritenuto opportuno approfondire la situazione degli immobili predecessori richiedendo sempre tramite il canale Sister di Agenzia delle Entrate e procedendo a ritroso, visura storica del subalterno 1 e del subalterno 2 (oggi entrambi soppressi).

La visura storica per immobile prot. n. T332842/2024 del 17.06/2024 afferente **subalterno 1** presenta:

informazioni riportate negli atti del catasto al 17.06.2024

Dati identificativi: Comune di Ragusa

Sez. urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 1

Unità immobiliare soppressa – partita C

Variazione in soppressione del 21.10.2016, pratica n. RG0086587, in atti dal 24.10.2016 – VARIAZIONE – FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.21297.1/2016)

La dichiarazione di Variazione ha:

-costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 3

-soppresso i seguenti immobili: Sez. Ur. A Foglio 2777 Particella 3448 subalterno 2, Sez. Urb. A, Foglio 277 Particella 3448 Subalterno 1.

L'unità immobiliare dal 28.06.2011 al 24.10.2016 immobile attuale era censita al Foglio A277 particella 3448 subalterno 1. VARIAZIONE del 28.06.2011 Pratica n. RG0152154 in atti dal 28.06.2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.10377.1/2011)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **1571** subalterno **1**

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T332842/2024 del 17.06.2024 (**L2_All. D**).

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 p.Illa 3448 sub.1

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Dal 12.03.2001 al 12.03.2001 a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 13.03.2001 – RETTIFICA D.V. 98896/2001
Voltura n.7461.1/2013 – Pratica n. RG0152827 in atti dal 20.11.2013

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. ½
- BRUGALETTA Carmela Prop. ½ nuda proprietà
- BRUGALETTA Giovanni Prop. ½ usufrutto

Dal 12.03.2001 al 21.10.2016 con RICONGIUNGIMENTO DI USUSFRUTTO del 12.03.2001 Pubblico ufficiale
LICITRA Sede RAGUSA (RG) – RU DI BRUGALETTA GIOVANNI Voltura n.6399.1/2016 – Pratica n. RG0085404
in atti dal 19.10.2016

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/1

Dal 28.06.2011 al 12.03.2001 del 28.06.2011 Pratica n. RG0152154 in atti dal 28.06.2011 BONIFICO
IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10377.1/2011)

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. ½
- SCROFANI Giovanna Prop. ½

La visura storica per immobile prot. n. T334520/2024 del 17.06.2024 afferente **subalterno 2** presenta:

informazioni riportate negli atti del catasto al 17.06.2024

Dati identificativi: Comune di Ragusa

Sez. urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 2

Unità immobiliare soppressa – partita C

Variazione in soppressione del 21.10.2016, pratica n. RG0086587, in atti dal 24.10.2016 – VARIAZIONE –
FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.21297.1/2016)

La dichiarazione di Variazione ha:

-costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 3

-soppresso i seguenti immobili: Sez. Ur. A Foglio 2777 Particella 3448 subalterno 2, Sez. Urb. A, Foglio 277
Particella 3448 Subalterno 1.

L'unità immobiliare dal 28.06.2011 al 24.10.2016 immobile attuale era censita al Foglio A277 particella
3448 subalterno 2. VARIAZIONE del 28.06.2011 Pratica n. RG0152156 in atti dal 28.06.2011 BONIFICA
IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.10378.1/2011)

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 265 Particella 1571 subalterno 2

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T334520/2024 del 17.06.2024

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 p.lla 3448 sub.2

Dal 12.03.2001 al 12.03.2001 a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 13.03.2001 – RETTIFICA D.V. 98896/2001

Voltura n.7462.1/2013 – Pratica n. RG0152828 in atti dal 20.11.2013

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. ½
- BRUGALETTA Carmela Prop. ½ nuda proprietà
- BRUGALETTA Giovanni Prop. ½ usufrutto

Dal 12.03.2001 al 21.10.2016 con RICONGIUNGIMENTO DI USUSFRUTTO del 12.03.2001 Pubblico ufficiale LICITRA Sede RAGUSA (RG) – RU DI BRUGALETTA GIOVANNI Voltura n.6399.1/2016 – Pratica n. RG0085404 in atti dal 19.10.2016

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/1

Dal 28.06.2011 al 12.03.2001 del 28.06.2011 Pratica n. RG0152156 in atti dal 28.06.2011 BONIFICO IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10378.1/2011)

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/3
- SCROFANI Giovanna Prop. 2/3

In data 07.09.2023 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T16680, **risulta conforme** con quanto effettivamente riscontrato "in loco." (L2_All. E – PIn_L2_01).

Secondo quanto riportato nella Nota di Trascrizione -Titolo telematico Registro Generale 3634 Registro Particolare 2473 data di presentazione 09.03.2017, ispezione n. T349313 del 03.07.2024 estratta da

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare, il bene è lui pervenuto in forza dell'Atto di vendita rogato dal Notaio Dott.ssa Nunziata Parrino l'anno 2017, il giorno otto del mese di marzo, Repertorio n.12.275 Raccolta n.9.088.

Con lo stesso il debitore esecutato *“accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:*

-casa per civile abitazione sita in Ragusa con ingresso dalla Via Giovanni Verga n.50, composta di sei virgola cinque vani catastali distribuiti tra i piani terra e primo con sovrastante sottotetto al secondo piano....”; il debitore inoltre *“dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge”.*

(L2_AII. F).

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T349313 del 03.07.2024 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 03/01/1987 al 03/07/2024: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 03/07/2024 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0277 particella 03448 subalterno 0004 Comune di Ragusa (RG) Catasto Fabbricati **(L2_AII. G):**

- TRASCRIZIONE del 14/07/1993 – Registro Particolare 7284 Registro Generale 9149
Pubblico Ufficiale GIACCHINO RICCARDO Repertorio 39726 del 07/07/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 09/03/2017 – Registro Particolare 2473 Registro Generale 3634
Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 12275/9088 del 08/03/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 09/03/2017 – Registro Particolare 611 Registro Generale 3636
Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 12276/9089 del 08/03/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 10/01/2018 – Registro Particolare 42 Registro Generale 420
Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 12712/9448 del 09/01/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'unità immobiliare, così come si evince dalle visure planimetriche catastali di impianto del 19.11.1939 e del 14.01.1940, è stata edificata in data antecedente al 16.10.1942, data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n.244 della L. 1150 del 17.08.1942; per prassi, infatti, gli immobili realizzati prima di tale data vengono **legittimati** dalla planimetria catastale d'impianto del 1939-1941. In quegli anni infatti fu indetto un censimento nazionale di tutti gli immobili e vennero quindi prodotte le relative planimetrie, che permettono oggi di dimostrare la loro presenza sul territorio prima del 1942 **per cui non necessitano di licenza edilizia per essere legittimi (Legittimità della preesistenza).**

Inoltre nel titolo di proprietà *"La parte venditrice come rappresentata previo richiamo da me Notaio fatto sulla responsabilità penale derivante da dichiarazioni false o mendaci ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la loro personale responsabilità, dichiara che la costruzione dell'immobile in oggetto è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967"*

Nonostante ciò si è comunque ritenuto opportuno, alla luce delle variazioni catastali riportate nei certificati, di effettuare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico, per visionare gli elaborati grafici allegati alla "SCIA manutenzione straordinaria (art.3, comma 1, lettera B) del D.P.R. n.380/2001 che prevede un intervento per cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terra in locale artigianale (categoria catastale C/3), senza opere murarie." prot. 32972 del 15.03.2021 Pratica Urbix 99921103.

Dall'esame del cartiglio è emerso che: con comunicazione alla ditta proprietaria e al tecnico professionista protocollo n.47021 del 14.04.2021 il Settore III – Governo del Territorio, Centro Storico, Urbanistica ed Edilizia Privata della Comune di Ragusa *"in riferimento alla segnalazione Certificata inizio attività n.99921103 prot. 32972 del 15.03.2021 relativa all'immobile via Giovanni Verga 48/50 con la quale si segnala il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da residenziale a locale artigianale, visti gli elaborati grafici.....visto il parere del Dirigente del 26.03.2021, si comunica è stato espresso **parere contrario**: in quanto la SCIA non è titolo idoneo a realizzare il mutamento della destinazione d'uso degli immobili che ricadono nella zona A; la L.R. 16/16 all'art.5 comma 1, lettera C, prevede per tale intervento la presentazione del Permesso di Costruire;*

Pertanto considerato che la SCIA è nulla e priva di effetti in quanto titolo non adeguato, si invita la Ditta a sospendere i lavori qualora iniziati e di presentare il titolo previsto dalla L.R.16/16.

Si comunica, inoltre che la presente costituisce preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10/bis della Legge 241/90. n assenza di osservazioni e/o integrazioni, da far pervenire non oltre il termine di 10 giorni dal

ricevimento della presente, si procederà all'annullamento in autotutela ai sensi dell'art.21 norme dello stesso strumento normativo.” (L2_AII.H)

Alla luce di quanto sopra riportato è quindi possibile legittimare quanto realizzato (parziale cambio di destinazione d'uso) compilando e presentando, una richiesta di Permesso di Costruire che ad oggi ha un costo di € 25,00 (Euro venticinque/00) quali diritti di segreteria e € 150,00 (Euro centocinquanta/00) quali diritti di istruzione pratica; inoltre trattandosi di intervento a titolo oneroso, il tecnico incaricato dovrà allegare la documentazione tecnica per determinare il costo di costruzione che verrà calcolato poi dallo Sportello Unico; a questo va aggiunto l'onorario tecnico del professionista redattore e presentatore.

- **Descrizione sintetica dell'immobile**

L'unità staggità è posta al piano terreno di una struttura immobiliare che si sviluppa verticalmente, ubicata nel Comune di Ragusa, con ingresso carrabile dal civico 50 di via Giovanni Verga. Insiste su un lotto di terreno dalla forma regolare (**FO_L2_01**) e confina, su due lati in aderenza con proprietà del debitore esecutato e sui restanti due lati prospetta e confina con via Giovanni Verga e con via Dottore Giovanni Minardi.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è a tre piani fuori terra, oltre la copertura tetto con falda spiovente; è stato realizzato in muratura in blocchi di pietra a pacco a doppia faccia. I prospetti sono rifiniti nell'ultimo strato con intonaco a base calce.

E' ubicato nella parte nord dell'abitato di Ragusa ed è una zona densamente abitata, a poca distanza dal centralissimo Corso Italia e quindi dalle varie attività commerciali lì esercenti.

- Laboratorio artigianale via Giovanni Verga n.50 - piano terra

Il cespite è ubicato a Ragusa, al crocevia tra le vie Giovanni Verga, dal quale trova accesso al civico 50 e Dottore Giovanni Minardi. Il piano di campagna su cui è stato realizzato è pressoché piano. (**FO_L2_02 - FO_L2_03**)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è posta al piano terra e la si raggiunge attraversando un serramento in lamierino a scorrimento verticale dotato di impianto di automazione. E' adibito a laboratorio artigianale utilizzato dal debitore esecutato come sede di impresa e si sviluppa in un unico vano della superficie di mq 32 circa, con annesso un piccolo bagno. Il soffitto piano e le pareti del laboratorio sono con ultimo strato di gesso finito con pittura e presenta in molte parti intonaco ammalorato e scrostato che evidenzia scarso stato manutentivo e quindi necessita interventi sia di sanificazione che di ristrutturazione; il piano di calpestio è pavimentato con marmette quadrangolari di graniglia di marmo bianco e nero e zoccolino battiscopa in tinta. (**FO_L2_04 - FO_L2_05**).

E' uno spazio che, nonostante abbia una apertura di discrete dimensioni che prospetta su via Dottore Giovanni Minardi, non gode di luce naturale, perché "murata" dai piani di lavoro e dalle scaffalature per riporre l'attrezzatura e l'utensileria. L'impianto elettrico non è eseguito sottotraccia, ma a vista e corre in canaline passacavi in pvc.

Sulla sinistra vi è una porta in tavolato pitturata avorio che immette nel bagnetto, il cui piano di calpestio è rivestito con mattoni in gres porcellanato e pareti rivestite con maioliche; nel bagno sono installati piatto doccia, lavabo e vaso. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico. (FO_L2_06 - FO_L2_07 – FO_L2_08 – FO_L2_09).

Nella parete di fondo del laboratorio, sulla sinistra vi è una porta in alluminio e vetrocamera satinato, passaggio interno che collega il laboratorio con l'unità immobiliare stabilmente abitata dal debitore esecutato (sub. 5 – Lotto 3). (FO_L2_10).

Lo stato generale di conservazione del cespite, considerata la sua vetustà, è discreto, vi sono parti di intonaco ammalorato e scrostato, la porta interna necessita di restauro se non addirittura la sostituzione; l'ambiente andrebbe ristrutturato e sanificato.

Da un primo esame condotto a vista, senza ausilio di mezzi tecnici il cespite non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali; presenta esternamente parti di intonaco ammalorato e scrostato.

L'impianto elettrico è a vista e non rispetta le vigenti norme in materia, servirebbe quindi adeguarlo.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico. E' sprovvisto di impianto di climatizzazione estiva e invernale.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato all'atto di vendita, redatto dall'Arch. Causarano Giuseppe, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n.723 e all'elenco regionale dei tecnici abilitati alla certificazione energetica degli edifici "D.D.G. del 3 marzo 2011" Regione Sicilia al n.2362 censisce l'edificio in classe energetica C. Il periodo di validità indicato dal certificato ID:415314 è decennale dalla data di emissione quindi con scadenza 22.02.2027.

- **STIMA DEL CESPITE**

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata nella via Giovanni Verga al civico 50 a Ragusa, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Verrà pertanto calcolato esponendo gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Si prenderanno come riferimento i valori comparativi dell'OMI.

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al mq.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Ragusa riferiti al secondo semestre dell'anno 2023:

zona B1, microzona catastale n°0 ovvero fascia Zona Centrale/Centro Storico, per laboratorio con finiture esterne ordinarie, prive di elementi di pregio e con rifiniture interne di sufficiente fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità, con destinazione produttiva ed uno stato conservativo e manutentivo sufficiente indica:

- Per il laboratorio artigianale posto al piano terra una forbice di valore tra € 390,00 e € 620,00 al mq e considerando lo stato dell'immobile si reputa congruo il valore pari a **€ 500,00/mq** (Euro quattrocento/00 al mq);

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
Laboratorio artigianale Piano terra	Mq 32	€/mq 500,00	€. 16.000,00
		SOMMANO	€. 16.000,00

Per un totale di € 16.000,00 (euro sedicimila/00).

Valore effettivo € 16.000,00, (euro sedicimila/00).

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente

tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€ 16.000,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€ 2.400,00
Spese regolarizzazione edilizia *	-€ 175,00
Valore di mercato finale unità immobiliare	€. 13.425,00

*Non è incluso l'onorario del tecnico redattore

Diconsi Euro **tredicimilaquattrocentoventicinque/00** (Euro tredicimilaquattrocentoventicinque/00)

Unità immobiliare via Dottore Giovanni Minardi n.91 Comune di Ragusa (RG)

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di una costruzione con unica proprietà ubicata nel comune di Ragusa, con ingresso indipendente dal civico 91 di Via Dottore Giovanni Minardi.

A seguito di ispezione telematica T1 39517 del 26.07.2024 effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.9761 Registro Particolare n.7218 Presentazione n.2 del 16/06/2023, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 3448 subalterno 6 del Foglio 277** del Comune di Ragusa, indicata all'**unità negoziale n.1**, immobile n.2, è riportata in modo corretto; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è la creditrice procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà (**L3_All. A**).

Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento.

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T44684/2024 del 26.07.2024 (**L3_All. B**) si evince che il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è **correttamente riportato in mappa**.

L'unità immobiliare è oggi così censita nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1	A	277	3448	5	1	C/2	4	39 mq*	€ 109,33
Indirizzo VIA DOTTORE GIOVANNI MINARDI n. 91 Piano T									

*Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05.05.2021 prot. n. RG0016340

L'unità immobiliare dal 24.10.2016 al 05.05.2021 era censita al Foglio A277 particella 3448 subalterno 3. VARIAZIONE del 21.10.2016 Pratica n. RG0086587 in atti dal 24.10.2016 FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21297.1/2016)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **3448** subalterno **1**

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **3448** subalterno **2**

Dal 05.05.2021 **immobile attuale** è censita al Foglio A277 - particella 3488 subalterno 5. DIVISIONE del 04.05.2021 Pratica n. RG0016340 in atti dal 05.05.2021 DIVISIONE (N.3932.1/2021)

Ad oggi è censito come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T113202/2024 del 12.07.2024 (**L3_All. C**).

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 p.Ila 3448 sub.3.

Dal 21.10.2016 al 08.03.2017

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/1

VARIAZIONE del 21.10.2016 Pratica n. RG0086587 in atti dal 24.10.2016 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.21297.1/2016)

Dal 08.03.2017 al 04.05.2021 con atto del 08.03.2017 Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA sede RAGUSA (RG) Repertorio n.12275 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.2473.1/2017 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 09.03.2017

l'immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO Prop. 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di RAGUSA (RG) Sez. Urb. A Foglio 73 p.Ila 3448 sub.5.

Dal 04.05.2021 giusto Atto del 08.03.2017 Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 12275 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2473.1/2017 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 09.03.2017.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 3.

L'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato Prop. 1/1 in regime di separazione dei beni.

All'attualità l'unità immobiliare è riportata in ditta:

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Debitore esecutato prop. 1/1 in regime di separazione dei beni.

In considerazione della dicitura **Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **3448** subalterno **1**

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **3448** subalterno **2**

riportata nel certificato catastale di cui sopra, si è ritenuto opportuno approfondire la situazione degli immobili predecessori richiedendo sempre tramite il canale Sister di Agenzia delle Entrate e procedendo a ritroso, visura storica del subalterno 1 e del subalterno 2 (oggi entrambi soppressi).

La visura storica per immobile prot. n. T332842/2024 del 17.06/2024 afferente **subalterno 1** presenta:

informazioni riportate negli atti del catasto al 17.06.2024

Dati identificativi: Comune di Ragusa

Sez. urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 1

Unità immobiliare soppressa – partita C

Variazione in soppressione del 21.10.2016, pratica n. RG0086587, in atti dal 24.10.2016 – VARIAZIONE – FUSIONE – DIVERSA DIASIRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.21297.1/2016)

La dichiarazione di Variazione ha:

-costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 3

-soppresso i seguenti immobili: Sez. Ur. A Foglio 2777 Particella 3448 subalterno 2, Sez. Urb. A, Foglio 277 Particella 3448 Subalterno 1.

L'unità immobiliare dal 28.06.2011 al 24.10.2016 immobile attuale era censita al Foglio A277 particella 3448 subalterno 1. VARIAZIONE del 28.06.2011 Pratica n. RG0152154 in atti dal 28.06.2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.10377.1/2011)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **1571** subalterno **1**

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T332842/2024 del 17.06.2024

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 p.IIa 3448 sub.1

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Dal 12.03.2001 al 12.03.2001 a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 13.03.2001 – RETTIFICA D.V. 98896/2001
Voltura n.7461.1/2013 – Pratica n. RG0152827 in atti dal 20.11.2013

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. ½
- BRUGALETTA Carmela Prop. ½ nuda proprietà
- BRUGALETTA Giovanni Prop. ½ usufrutto

Dal 12.03.2001 al 21.10.2016 con RICONGIUNGIMENTO DI USUSFRUTTO del 12.03.2001 Pubblico ufficiale
LICITRA Sede RAGUSA (RG) – RU DI BRUGALETTA GIOVANNI Voltura n.6399.1/2016 – Pratica n. RG0085404
in atti dal 19.10.2016

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/1

Dal 28.06.2011 al 12.03.2001 del 28.06.2011 Pratica n. RG0152154 in atti dal 28.06.2011 BONIFICO
IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10377.1/2011)

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. ½
- SCROFANI Giovanna Prop. ½

La visura storica per immobile prot. n. T334520/2024 del 17.06.2024 afferente **subalterno 2** presenta:

informazioni riportate negli atti del catasto al 17.06.2024

Dati identificativi: Comune di Ragusa

Sez. urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 2

Unità immobiliare soppressa – partita C

Variazione in soppressione del 21.10.2016, pratica n. RG0086587, in atti dal 24.10.2016 – VARIAZIONE –
FUSIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N.21297.1/2016)

La dichiarazione di Variazione ha:

-costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 3448 subalterno 3

-soppresso i seguenti immobili: Sez. Ur. A Foglio 2777 Particella 3448 subalterno 2, Sez. Urb. A, Foglio 277
Particella 3448 Subalterno 1.

L'unità immobiliare dal 28.06.2011 al 24.10.2016 immobile attuale era censita al Foglio A277 particella
3448 subalterno 2. VARIAZIONE del 28.06.2011 Pratica n. RG0152156 in atti dal 28.06.2011 BONIFICA
IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.10378.1/2011)

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 265 Particella 1571 subalterno 2

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T334520/2024 del 17.06.2024 (L3_All. D).

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 277 p.lla 3448 sub.2

Dal 12.03.2001 al 12.03.2001 a seguito di VOLTURA D'UFFICIO del 13.03.2001 – RETTIFICA D.V. 98896/2001

Voltura n.7462.1/2013 – Pratica n. RG0152828 in atti dal 20.11.2013

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. ½
- BRUGALETTA Carmela Prop. ½ nuda proprietà
- BRUGALETTA Giovanni Prop. ½ usufrutto

Dal 12.03.2001 al 21.10.2016 con RICONGIUNGIMENTO DI USUSFRUTTO del 12.03.2001 Pubblico ufficiale LICITRA Sede RAGUSA (RG) – RU DI BRUGALETTA GIOVANNI Voltura n.6399.1/2016 – Pratica n. RG0085404 in atti dal 19.10.2016

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/1

Dal 28.06.2011 al 12.03.2001 del 28.06.2011 Pratica n. RG0152156 in atti dal 28.06.2011 BONIFICO IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10378.1/2011)

l'immobile è in ditta:

- BRUGALETTA Carmela Prop. 1/3
- SCROFANI Giovanna Prop. 2/3

In considerazione della dicitura **Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

In data 07.09.2023 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T16681, **risulta non conforme** con quanto effettivamente riscontrato "in loco." (L3_All. E – PIn_L3_01)).

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Diffformità riscontrate:

- diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di parete divisoria tra i due ambienti identificati come ripostiglio;
- realizzazione di vano soppalcato;
- la destinazione d'uso non è coerente con la categoria catastale C/2, cioè non è un ambiente dedicato alle attività di stoccaggio ed eventuale vendita all'ingrosso, quindi magazzino, cantina e soffitte disgiunte che non siano di pertinenza di una abitazione, ma è stata adattata ad abitazione.

In realtà non possiede le caratteristiche per richiedere un cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale, quindi andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi precedente.

Secondo quanto riportato nella Nota di Trascrizione -Titolo telematico Registro Generale 3634 Registro Particolare 2473 data di presentazione 09.03.2017, ispezione n. T349313 del 03.07.2024 estratta da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare, il bene è lui pervenuto in forza dell'Atto di vendita rogato dal Notaio Dott.ssa Nunziata Parrino l'anno 2017, il giorno otto del mese di marzo, Repertorio n.12.275 Raccolta n.9.088.

Con lo stesso il debitore esecutato *“accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:*

-casa per civile abitazione sita in Ragusa con ingresso dalla Via Giovanni Verga n.50, composta di sei virgola cinque vani catastali distribuiti tra i piani terra e primo con sovrastante sottotetto al secondo piano....”; il debitore inoltre *“dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni con il proprio coniuge”*.

(L3_AII. F).

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T349313 del 03.07.2024 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 03/01/1987 al 03/07/2024: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 03/07/2024 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0277 particella 03448 subalterno 0004 Comune di Ragusa (RG) Catasto Fabbricati **(L3_AII. G).**

- TRASCRIZIONE del 14/07/1993 – Registro Particolare 7284 Registro Generale 9149

Pubblico Ufficiale GIACCHINO RICCARDO Repertorio 39726 del 07/07/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 09/03/2017 – Registro Particolare 2473 Registro Generale 3634

Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 12275/9088 del 08/03/2017

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

- ISCRIZIONE del 09/03/2017 – Registro Particolare 611 Registro Generale 3636

Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 12276/9089 del 08/03/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 10/01/2018 – Registro Particolare 42 Registro Generale 420

Pubblico Ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 12712/9448 del 09/01/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 16/06/2023 – Registro Particolare 7218 Registro Generale 9761

Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1376/2023 del 23/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'unità immobiliare, così come si evince dalle visure planimetriche catastali di impianto del 19.11.1939 e del 14.01.1940, è stata edificata in data antecedente al 16.10.1942, data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n.244 della L. 1150 del 17.08.1942; per prassi, infatti, gli immobili realizzati prima di tale data vengono **legittimati** dalla planimetria catastale d'impianto del 1939-1941. In quegli anni infatti fu indetto un censimento nazionale di tutti gli immobili e vennero quindi prodotte le relative planimetrie, che permettono oggi di dimostrare la loro presenza sul territorio prima del 1942 **per cui non necessitano di licenza edilizia per essere legittimi (Legittimità della preesistenza).**

Inoltre nel titolo di proprietà *"La parte venditrice come rappresentata previo richiamo da me Notaio fatto sulla responsabilità penale derivante da dichiarazioni false o mendaci ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la loro personale responsabilità, dichiara che la costruzione dell'immobile in oggetto è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967"*

Tuttavia successivamente a tale data sono stati effettuati degli interventi, in assenza di titoli legittimanti per adattare il magazzino a abitazione; come già messo in evidenza questo cespite **non possiede le caratteristiche per richiedere un cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale, quindi va ripristinato lo stato dei luoghi precedente.**

• Descrizione sintetica dell'immobile

L'unità staggita è posta al piano terreno di una struttura immobiliare che si sviluppa verticalmente, ubicata nel Comune di Ragusa, con ingresso pedonale dal civico 91 di via Dottore Giovanni Minardi. Insiste su un lotto di terreno dalla forma regolare **(FO_L3_01)** e confina, su un lato in aderenza con proprietà del debitore esecutato e sui restanti con via Dottore Giovanni Minardi e con altre ditte.

Il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è a tre piani fuori terra, oltre la copertura tetto con falda spiovente; è stato realizzato in muratura in blocchi di pietra a pacco a doppia faccia. I prospetti sono rifiniti nell'ultimo strato con intonaco a base calce.

E' ubicato nella parte nord dell'abitato di Ragusa ed è una zona densamente abitata, a poca distanza dal centralissimo Corso Italia e quindi dalle varie attività commerciali lì esercenti.

- Alloggio via Dottore Giovanni Minardi n.91 - piano terra

Il cespite è ubicato a Ragusa, le trova accesso dal civico 91 di via Dottore Giovanni Minardi. Il piano di campagna su è stato realizzato il complesso condominiale è pressoché piano.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è posta al piano terra e la si raggiunge attraversando il portoncino blindato finito esternamente con lastra in alluminio bugnato effetto legno e internamente con pannello in laminato essenza noce e sopraluce rettangolare in vetro e barre anti-intrusione in ferro battuto. **(FO_L3_02 – FO_L3_03)**

E' adibito ad abitazione stabile del debitore esecutato; si sviluppa su due livelli: il piano terra è composto da un unico vano destinato a zona living e cucina della superficie di mq 38,00 circa, con annesso un piccolo locale sgombero/ripostiglio; il piano soppalcato a cui si accede attraverso una scala che si diparte dalla zona living, è composto da un unico ambiente destinato al riposo notturno.

La zona living ha in parte il soffitto piano e in parte con volta a botte; la parte piana è finita con ultimo strato di gesso finito a pittura verde chiaro; le pareti sono con pietra a vista, tranne che per la parte che funge da paraschizzi, la quale è rivestita con lastre effetto marmo nero con venature chiare; il piano di calpestio è con listoni in gres effetto legno posati con fuga. **(FO_L3_04 – FO_L3_05).**

E' uno spazio che, prende luce da una finestrella ad una anta sprovvista di oscurante ma con barre anti-intrusione in ferro battuto; non è un ambiente luminoso. **(FO_L3_06)**

Dalla zona living si diparte una scala con struttura in ferro e gradini in legno che conduce al soppalco, ricavato sopra la cucina. **(FO_L3_07 – FO_L3_08 – FO_L3_09).**

Qui vi è stata realizzata la zona notte; ha volta a botte e pareti con pietra a vista; la ringhiera di affaccio è in ferro battuto. **(FO_L3_10 – FO_L3_11 – FO_L3_12 – FO_L3_13).**

Questo lotto è sprovvisto di servizio igienico; il debitore che vi abita utilizza quello del laboratorio (lotto 2 – sub 4), al quale accede attraverso una porta di comunicazione interna, in alluminio e vetro satinato.

Lo stato generale di conservazione del cespite, considerata la sua vetustà, è buono.

Da un primo esame condotto a vista, senza ausilio di mezzi tecnici il cespite non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali.

L'impianto elettrico è eseguito sottotraccia, tuttavia necessita di essere adeguato alle norme vigenti in materia.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato all'atto di vendita, redatto dall'Arch. Causarano Giuseppe, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n.723 e all'elenco regionale dei tecnici abilitati alla certificazione energetica degli edifici "D.D.G. del 3 marzo 2011" Regione Sicilia al n.2362 censisce l'edificio in classe energetica C. Il periodo di validità indicato dal certificato ID:415314 è decennale dalla data di emissione quindi con scadenza 22.02.2027.1

• STIMA DEL CESPITE

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata nella via Dottore Giovanni Minardi al civico 91 a Ragusa, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Verrà pertanto calcolato esponendo gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Si prenderanno come riferimento i valori comparativi dell'OMI.

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al mq a cui aggiungerò il coefficiente di merito.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Ragusa riferiti al secondo semestre dell'anno 2023:

zona B1, microzona catastale n°0 ovvero fascia Zona Centrale/Centro Storico, per laboratorio con finiture esterne ordinarie, prive di elementi di pregio e con rifiniture interne di sufficiente fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità, con destinazione produttiva ed uno stato conservativo e manutentivo sufficiente indica:

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

- Per il deposito posto al piano terra una forbice di valore tra € 390,00 e € 620,00 al mq e considerando lo stato dell'immobile si reputa congruo il valore pari a **€ 600,00/mq** (Euro quattrocento/00 al mq);

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
Locale deposito Piano terra	Mq 38,00	€/mq 600,00	€. 22.800,00
		SOMMANO	€. 22.800,00

Per un totale di €. 22.800,00 (euro ventiduemilaottocento/00).

Valore effettivo € 22.800,00 (Euro ventiduemilaottocento/00).

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€ 22.800,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€ 3.420,00
Valore di mercato finale unità immobiliare	€. 19.380,00

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648

Diconsi Euro diciannovemilatrecentottanta/00 e per arrotondamento:

€ 19.400,00 (Euro diciannovemilaquattrocento/00)

- **Conclusioni**

Nella speranza di avere risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Signor Giudice, si rimette la presente perizia e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o nuovi quesiti.

Tanto per l'incarico ricevuto

DOTT. ARCH. VINCENZO GIAVATTO

ARCH. VINCENZO GIAVATTO
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli,
Cell.333.1672648