

**CAUSA:**

██████████ contro “██████████”

**OGGETTO:** Relazione tecnica di perizia

Proc. n° 221-2024 R.G.Es.

**GIUDICE: Dott.A.** ██████████

**C.T.U.:** Arch. ██████████

**INDICE:**

1) Premessa

2) Risposta ai quesiti

3) Conclusioni

4) Allegati

a) Documentazione fotografica

b) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti del LOTTO)

c) Verbale di sopralluogo

d) Documentazione U.T.C. Comune di RAGUSA

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili prat. N ██████████

██████████;

- allegati grafici al ██████████;

- Abitabilità del ██████████;

e) Documentazione conservatoria aggiornata



f) Estratto di mappa

g) Planimetrie catastali;

h) Visure catastali storiche

i) Copia atto di provenienza

j) Certificato di residenza storico del “Debitore Esecutato”

k) Certificato di residenza storico degli occupanti l’immobile

l) Contratto di Comodato d’Uso degli occupanti

m) Certificato di stato di famiglia del “Debitore Esecutato”

n) Estratto di matrimonio del debitore esecutato



## 1)PREMESSA

Con decreto del 09-10-2024 il Giudice Dott. [REDACTED] del Tribunale di Ragusa, ha conferito al sottoscritto Arch. [REDACTED], l'incarico di C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare nella causa in epigrafe allegando in calce al decreto di nomina i quesiti di rito. In data 17-10-2024 il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito con deposito telematico.

Si riportano di seguito i quesiti:

**A)** provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

**B)** Esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

**c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di  $\frac{1}{2}$  di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato 2 :

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att.

c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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

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

- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

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

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione

in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;

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

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad

esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

d *bis*) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando :

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta 1 n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n. 119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

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

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

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica ;

l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione **dell'APE**

**e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza**

**energetica** di cui al d.lgs.192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione

del CDU; **tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;**

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori

incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

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

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore

dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.,

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

## 2) RISPOSTA AI QUESITI:

### 1.

A) Si è provveduto, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai "debitori eseguiti" e a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

B) E' stato esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile verificando, anche con controlli e acquisizione di documentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari e a quanto certificato dalla relazione notarile del 31-07-2024.

Precisamente: :

immobile sito nel Comune di Ragusa (RG) -identificato **al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani, sup 110 mq escluse aree scoperte 107 mq , Rendita € 242,73, ( ex CF sez. A f 265 mapp. 746 sub 4 ex subb.1-3 )** insiste su area al CT f 277 mapp. 6964 ente urbano are 00.33 ( ex f 265 mapp. 6964).

di proprietà nella quota di 1/1 del [REDACTED], iscritto alla sezione [REDACTED]

[REDACTED]

Il suddetto immobile risulta di :

1) [REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED], [REDACTED])

c. le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Le planimetrie catastali sono rispondenti allo stato dei luoghi;

d. come si legge nelle ispezioni ipotecarie aggiornate del 21-01-2025 e nella relazione notarile del 31-07-2024 successiva al pignoramento del 16 luglio 2024 rep 2046 Trascritto il 31/10/2024, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA ,per l'unità immobiliare sopra descritta, di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento , le seguenti formalità pregiudizievoli:

**-PIGNORAMENTO TRASCRIZIONE DEL [REDACTED]**

[REDACTED] Ufficiale GIUDIZIARIO Tribunale di Ragusa , [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà , grava immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani

**-PIGNORAMENTO [REDACTED]** Ufficiale UNEP Tribunale di Ragusa , **trascritto** in data [REDACTED],

a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà , grava immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277,

p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4  
.appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani,

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data [REDACTED],

in forza di atto giudiziario del [REDACTED] Tribunale di  
Ragusa, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], domicilio ipotecario eletto: V.le

[REDACTED], per la complessiva somma di € 20.000,00 di cui capitale  
euro 15.664,29, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava  
immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX  
Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della  
consistenza di 5,0 vani;

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data [REDACTED]

[REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di finanziamento del [REDACTED]

[REDACTED] Not. [REDACTED] , a  
favore di [REDACTED]

[REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

Ragusa, per la complessiva somma di € 72.000,00 di cui capitale euro  
48.000,00 tasso interesse annuo 5,82% durata anni 15 , a carico di [REDACTED]

[REDACTED]

per la quota intera della proprietà, grava immobile in Ragusa (RG) identificato  
al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4  
.appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani.

(copia dell'atto di provenienza si inserisce in allegato);

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- non esiste un regolamento condominiale, in quanto trattasi di abitazione unifamiliare.

e. immobile sito nel Comune di Ragusa (RG) -identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani, sup 110 mq escluse aree scoperte 107 mq , Rendita € 242,73, ( ex CF sez. A f 265 mapp. 746 sub 4 ex subb.1-3 ) insiste su area al CT f 277 mapp. 6964 ente urbano are 00.33 ( ex f 265 mapp. 6964).

di proprietà nella quota di 1/1 del [REDACTED] per ((atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED]).

Il tutto con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza.

**Il cespite è pignorato per l'intero ;**

f. per la continuità delle **trascrizioni nel ventennio**, come si legge nella relazione notarile del [REDACTED] successiva al pignoramento del 16 luglio 2024, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA rep. [REDACTED] , l'immobile sopradescritto risulta del sig. [REDACTED] , per la quota intera della proprietà;

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) Antecedentemente al ventennio l'immobile sopradescritto risultava di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della proprietà, in forza di compravendita del [REDACTED] [REDACTED] Not. [REDACTED], trascritto in data [REDACTED];

b) In morte di [REDACTED]

[REDACTED],  
certificato di denunciata successione del [REDACTED]

Ufficio del Registro di Ragusa, trascritto in data [REDACTED]

[REDACTED], accettazione tacita di eredità in forza di atto del [REDACTED]

[REDACTED] Not. [REDACTED], trascritta in [REDACTED];

successione a favore del coniuge [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di  $\frac{3}{18}$  e dei figli [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di  $\frac{2}{18}$  ciascuno della proprietà di immobile in Ragusa (RG) via XX Settembre n. 24: CF sez A foglio 277 mapp. 6964 sub 1 cat A/4 (abitazione) vani 5, piu' beni omissis,

c) In morte di [REDACTED]

[REDACTED],

accettazione tacita di eredità in forza di atto del

Not. , trascritta in data

; a favore di

per la quota di 4/18 ciascuno della proprietà  
di immobile in Ragusa (RG) via XX Settembre n. 24: CF sez A foglio  
277 mapp. 6964 sub 1 cat A/4 (abitazione) vani 5, piu' beni omissis,

d) Con atto di compravendita del

trascritto in data

che acquista al proprietà di immobile in Ragusa  
(RG) via XX Settembre n. 24: CF sez A foglio 277 mapp. 6964 sub 1  
cat A/4 (abitazione) vani 5.

C) Per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica**, eseguiti i dovuti  
controlli presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa e i successivi necessari  
riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

a) come si legge nell'atto di compravendita (atto di compravendita del [REDACTED] [REDACTED] Not. [REDACTED]

trascritto in data [REDACTED]), il cespite pignorato è stato edificato in data antecedente il 01 settembre 1967. Presso l'UTC del Comune di Ragusa, è stato riscontrato un progetto di sopraelevazione del I° e del II° piano autorizzato con Nulla Osta [REDACTED], rilasciato dal Comune di Ragusa, in data [REDACTED], con il quale è stata realizzata la sopraelevazione del I° e del II° piano (si allega progetto estratto dai fascicoli).

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite staggito del [REDACTED]** (si allega).

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali (si allegano) che tuttavia presentano difformità rispetto al progetto approvato con Nulla Osta n. [REDACTED]

Al piano Terra il vano al di sotto del corpo scala non è un ripostiglio ma un wc; il I° piano è conforme sia al progetto approvato che alla planimetria catastale, al II° piano cucina e pranzo hanno differente tramezzatura rispetto a quella in progetto, altresì la cucina/lavanderia sporge verso la terrazza pertinenziale occupando una maggiore superficie di circa mq 2,40, l'altezza del piano è di circa ml 2,25 inferiore a quella in progetto prevista di ml 3,25, per cui non c'è esubero di volumetria.

A seguito di verifiche e confronti con i funzionari dell'UTC del Comune di Ragusa e con i funzionari della Soprintendenza ai Beni Culturali di Ragusa, sono emerse le seguenti deduzioni:

per la regolarizzazione delle lievi difformità (si allegano il progetto autorizzato e le planimetrie catastali che documentano lo stato di fatto) occorre presentare un Permesso di Costruire in Accertamento di Conformità:

I costi presunti per **Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa sezione Centro**

**Storico** sono :

- diritti per l'istruttoria della pratica € 175,00
- n° 2 marche da bollo da € 16,00= € 32,00
- sanzione per difformità € 1.032,00 .

Occorre allegare:

- **Parere della Soprintendenza** (€ 30 diritti+€ 32 marche)+ sanzione (ovvero € 516,46 ) per modifica al prospetto solo qualora le modifiche al progetto originario siano state apportate successivamente all'imposizione del Vincolo del 1988 , dalle foto satellitari si evince che la porzione di tetto della cucina/lavanderia risulta chiaramente aggiunta rispetto alla costruzione originaria , unico documento a certificare la data delle modifiche è una planimetria catastale depositata il 24 novembre 1999, le planimetrie depositate nel 1960 non riportavano tale variazione) ;

- **Dichiarazione di mancanza di pregiudizio statico se l'abuso è antecedente al 1981**, se l'abuso è successivo occorre un **Certificato di Idoneità Sismica del Genio Civile** (€ 10,00 diritti, € 50,00 istruttoria, due marche da bollo da € 16,00). Poiche' unico documento che puo' certificare la

modifica al progetto originario è la planimetria catastale del 1999 occorre allegare il **CIS** .

I costi totali di istruttoria e sanzionatori ammontano pertanto ad € 1.909,46, oltre competenze tecniche .

Inoltre i locali al secondo piano attualmente destinati a pranzo/cucina , avendo un'altezza pari a ml 2,25, inferiore a quella prevista dalla legge nel rispetto dei criteri di igiene e salubrità degli ambienti di abitazione, potranno essere destinati esclusivamente a locali sgombero.

d) non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute

e) non risultano cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

**D)** dai controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti , dall'esame della cartografia telematica, risulta che il cespite ricade in centro storico con vincolo paesistico paesaggio locale 07 altopiano ibleo contesto 7a Paesaggio fluviale dei torrenti e dei valloni Livello di tutela 1 Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico . Non ci sono vincoli idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004,ecc. .

**E)** Il giorno 05 novembre 2024, esattamente identificato il cespite pignorato : immobile sito nel Comune di Ragusa (RG) -identificato **al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani, sup 110 mq escluse aree scoperte 107 mq , Rendita € 242,73, ( ex CF sez. A f 265 mapp. 746 sub 4 ex subb.1-3 )** insiste su area al CT f 277 mapp. 6964 ente urbano are 00.33 ( ex f 265 mapp.

6964), confinante con la detta via XX Settembre, con [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

previe comunicazioni tra le parti (racc A/R al debitore esecutato e PEC all' avvocato del Creditore Procedente), con l'assistenza del custode mi sono recato sui luoghi per esperire il sopralluogo.

a. è stata verificata la consistenza con misurazioni e rilievi grafici e fotografici

b. sono stati rilevati tutti gli elementi necessari alla stesura della relazione di perizia :

- rilievo grafico dell'appartamento al P.T., I° P , II°P ;

- rilievo fotografico.

c. è stato accertato che il cespite è in buono stato di conservazione.

d. si è proceduto ai rilievi dello stato dei luoghi e al successivo confronto con il progetto autorizzato dal Comune di Ragusa e con le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa , rilevando la rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale , che tuttavia presenta lievi difformità rispetto al progetto approvato con Nulla Osta [redacted]

rilasciato dal Comune di Ragusa [redacted] e successiva dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite staggito** [redacted]. Al

piano Terra il vano al di sotto del corpo scala non è un ripostiglio ma un wc; il I° piano è conforme sia al progetto approvato che alla planimetria catastale, al

II° piano cucina e pranzo hanno configurazione differente rispetto a quella in progetto , altresì la cucina sporge verso la terrazza pertinenziale occupando

una maggiore superficie di circa mq 2,40, l'altezza del piano è di circa ml 2,25 inferiore a quella in progetto prevista di ml 3,25.

e. si è appurato che l'immobile risulta occupato dai genitori del "debitore esecutato" i quali vi risiedono giusto contratto di comodato d'uso gratuito registrato presso Agenzia delle Entrate di Ragusa [REDACTED].

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato ed altresì certificato di residenza storico degli occupanti

f. sono state fornite agli occupanti, durante il sopralluogo, con l'assistenza del custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) non c'è amministrazione condominiale.

G) è stato verificato il contratto di comodato d'uso gratuito dei terzi occupanti, registrato presso Agenzia delle Entrate di Ragusa il [REDACTED]

H) è stato verificato che :

a. come già specificato al punto B) d. l'unità immobiliare pignorata, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

**-PIGNORAMENTO TRASCRIZIONE DEL [REDACTED]**

[REDACTED] GIUDIZIARIO Tribunale di Ragusa , [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà , grava immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani

**-PIGNORAMENTO** DEL [REDACTED] Ufficiale  
UNEP Tribunale di Ragusa , **trascritto** in data [REDACTED] ,

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] , a carico di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota

intera della proprietà , grava immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277,  
p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4  
,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani,

**- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta** in data [REDACTED] ,  
in forza di atto giudiziario del [REDACTED] Tribunale di

Ragusa, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] , domicilio ipotecario eletto: Viale  
[REDACTED] , per la complessiva somma di € 20.000,00 di cui capitale  
euro 15.664,29, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava  
immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX  
Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della  
consistenza di 5,0 vani;

**- IPOTECA VOLONTARIA iscritta** in data [REDACTED]  
[REDACTED] , in forza di atto di concessione a garanzia di finanziamento del [REDACTED]  
[REDACTED] Not. [REDACTED] , a

favore di [REDACTED]  
[REDACTED] , domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]  
Ragusa, per la complessiva somma di € 72.000,00 di cui capitale euro  
48.000,00 tasso interesse annuo 5,82% durata anni 15 , a carico di [REDACTED]

per la quota intera della proprietà, grava immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani.

b. il cespite pignorato di proprietà del “ debitore esecutato” è occupato dai genitori che ivi risiedono, giusto contratto di comodato d’uso gratuito registrato presso Agenzia delle Entrate di Ragusa il [REDACTED] (si allega certificato storico di residenza degli occupanti ed altresì’ stato di famiglia, certificato di residenza e riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato ).

I) descrizione del cespite pignorato:

a. identificazione dei beni

**LOTTO UNICO :** immobile sito nel Comune di Ragusa (RG) -identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani, sup 110 mq escluse aree scoperte 107 mq , Rendita € 242,73, ( ex CF sez. A f 265 mapp.

746 sub 4 ex subb.1-3 ) insiste su area al CT f 277 mapp. 6964 ente urbano are 00.33 ( ex f 265 mapp. 6964), confinante con proprietà [REDACTED]

[REDACTED].

Di proprietà nella quota di 1/1 del [REDACTED]

[REDACTED] iscritto alla sezione [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il suddetto immobile, pignorato per l’intero , risulta di :

██████████, diritto di proprietà per 1/1 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. ██████████, ██████████  
██████████).

**b. sommaria descrizione dei beni** : come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa e come si legge anche nell'atto di compravendita (atto notarile di Compravendita a rogito Not. ██████████, del ██████████  
██████████), l'immobile oggetto del

pignoramento, è uno stabile per civile abitazione unifamiliare, articolato su tre livelli: piano terra prospiciente sulla via XX Settembre, caratterizzato da ambiente unico soggiorno e letto con attiguo wc nel sottoscala; piano primo camera da letto prospiciente su balcone pertinenziale con wc e ripostiglio; piano secondo prospiciente su terrazzino pertinenziale costituito da : pranzo con attiguo ripostiglio e lavanderia ove è allocata la cucina e contestualmente un wc, facente parte di uno stabile con 3 piani fuori terra.

Lo stabile si trova in zona "CENTRO STORICO" del PRG, ben collegata alla viabilità principale a vocazione residenziale non distante dai pubblici servizi. Si tratta di una abitazione unifamiliare della superficie commerciale di mq 110,00 totale, escluse arre scoperte 107 mq (107 mq appartamento +3,20 mq circa balcone + terrazzino 6,80 mq).

Lo stabile è nel suo complesso in buono stato di manutenzione. La struttura dell'edificio è in muratura portante con tre piani fuori terra, copertura con tetto a falda con struttura in legno e manto di copertura in tegole.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso ai vari piani dello stabile, tuttavia vi è la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria di accedere agli spazi di relazione (nella fattispecie zona soggiorno letto al piano terra e ad almeno un servizio igienico ubicato nel sottoscala a piano terra).

c. stato di possesso del bene: il cespite è in piena proprietà del “debitore esecutato”, [REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 (atto notarile di Compravendita a rogito Not. [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]; il cespite risulta occupato dai genitori del debitore esecutato, giusto contratto di comodato d'uso gratuito registrato presso Agenzia delle Entrate di Ragusa [REDACTED], quindi antecedente il pignoramento del  
**-PIGNORAMENTO TRASCRIZIONE DEL [REDACTED]**

[REDACTED] Ufficiale GIUDIZIARIO Tribunale di Ragusa [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1, via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4, appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani. Si allegano: certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato ed altresì: contratto di comodato d'uso dei terzi occupanti (il contratto prevede un tacito rinnovo per 40 anni), certificato di residenza storico degli occupanti (all'uopo richiesti).

**c.bis)** nell'appartamento al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

I costi di eventuale smaltimento potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi.

**d.** non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

**Non esistono oneri di natura condominiale .**

**d.bis)** il cespite pignorato , è stato edificato con Nulla Osta [redacted] rilasciato dal Comune di Ragusa , in data [redacted] il quale è stata realizzata la sopraelevazione del I° e del II° piano .

**e.** formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente: l'unità immobiliare pignorata, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

**-PIGNORAMENTO TRASCRIZIONE DEL [redacted]**

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] per la quota intera della proprietà , grava immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n.

24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani

**-PIGNORAMENTO DEL [redacted] Ufficiale**

UNEP Tribunale di Ragusa , **trascritto** in data [redacted]

a favore di [redacted] con

sede in Ragusa [REDACTED], a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota  
intera della proprietà, grava immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277,  
p.lla 6964 sub 1, via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4  
,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani,

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta in data [REDACTED]

[REDACTED] Tribunale di  
Ragusa, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

[REDACTED] per la complessiva somma di € 20.000,00 di cui capitale  
euro 15.664,29, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava  
immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1, via XX  
Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della  
consistenza di 5,0 vani;

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data [REDACTED]

[REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di finanziamento del [REDACTED]

[REDACTED] Not. [REDACTED] di Ragusa, a  
favore di [REDACTED]

[REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

Ragusa, per la complessiva somma di € 72.000,00 di cui capitale euro  
48.000,00 tasso interesse annuo 5,82% durata anni 15, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Ragusa (RG) identificato

al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4  
.appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani.

Non esistono iscrizione ipotecarie successive al pignoramento del -

**PIGNORAMENTO TRASCRIZIONE DEL** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà , grava immobile in  
Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n.  
24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani.

**f.** per quanto riguarda **la regolarità edilizia**, si fa riferimento a quanto già  
specificato al punto **C) ovvero:**

eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa e i  
successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

a) come si legge nell'atto di compravendita (atto di compravendita del [REDACTED]  
[REDACTED] 47 Not. [REDACTED],

trascritto in data [REDACTED]), il cespite pignorato è  
stato edificato in data antecedente il 01 settembre 1967. Presso l'UTC del  
Comune di Ragusa , è stato riscontrato un progetto di sopraelevazione del I° e  
del II° piano autorizzato con Nulla Osta [REDACTED], rilasciato dal Comune di  
Ragusa , in data [REDACTED], con il quale è stata realizzata la sopraelevazione  
del I° e del II° piano (si allega progetto estratto dai fascicoli).

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa è stata riscontrata  
dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite staggito del** [REDACTED] (si  
allega).

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali (si allegano) che tuttavia presentano difformità rispetto al progetto approvato con Nulla Osta [REDACTED], rilasciato dal Comune di Ragusa in data [REDACTED].

Al piano Terra il vano al di sotto del corpo scala non è un ripostiglio ma un wc; il I° piano è conforme sia al progetto approvato che alla planimetria catastale, al II° piano cucina e pranzo hanno differente tramezzatura rispetto a quella in progetto, altresì la cucina/lavanderia sporge verso la terrazza pertinenziale occupando una maggiore superficie di circa mq 2,40, l'altezza del piano è di circa ml 2,25 inferiore a quella in progetto prevista di ml 3,25, per cui non c'è esubero di volumetria.

A seguito di verifiche e confronti con i funzionari dell'UTC del Comune di Ragusa e con i funzionari della Soprintendenza ai Beni Culturali di Ragusa, sono emerse le seguenti deduzioni:

per la regolarizzazione delle lievi difformità (si allegano il progetto autorizzato e le planimetrie catastali che documentano lo stato di fatto) occorre presentare un Permesso di Costruire in Accertamento di Conformità:

I costi presunti per **Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa sezione Centro Storico** sono :

-diritti per l'istruttoria della pratica € 175,00

-n°2 marche da bollo da € 16,00= € 32,00

- sanzione per difformità € 1.032,00 .

Occorre allegare:

- **Parere della Sovrintendenza** (€ 30 diritti+€ 32 marche)+ sanzione (ovvero € 516,46 ) per modifica al prospetto solo qualora le modifiche al progetto originario siano state apportate successivamente all'imposizione del Vincolo del 1988 , dalle foto satellitari si evince che la porzione di tetto della cucina/lavanderia risulta chiaramente aggiunta rispetto alla costruzione originaria , unico documento a certificare la data delle modifiche è una planimetria catastale depositata il 24 novembre 1999, le planimetrie depositate nel 1960 non riportavano tale variazione) ;

- **Dichiarazione di mancanza di pregiudizio statico se l'abuso è antecedente al 1981**, se l'abuso è successivo occorre un **Certificato di Idoneità Sismica del Genio Civile** (€ 10,00 diritti, € 50,00 istruttoria, due marche da bollo da € 16,00). Poiché unico documento che può certificare la modifica al progetto originario è la planimetria catastale del 1999 occorre allegare il **CIS** .

I costi totali di istruttoria e sanzionatori ammontano pertanto ad € **1.909,46**, oltre competenze tecniche .

Inoltre i locali al secondo piano attualmente destinati a pranzo/cucina , avendo un'altezza pari a ml 2,25, inferiore a quella prevista dalla legge nel rispetto dei criteri di igiene e salubrità degli ambienti di abitazione, potranno essere destinati esclusivamente a locali sgombero.

**g. non** si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile, in ottemperanza alla Circolare del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 . Si quantifica, come richiesto nella stessa, il costo per la redazione APE in € 300,00 e del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 in € 150,00(tale

costo di € 450,00 viene detratto dal valore di stima, non vengono detratti IVA e contributi da considerarsi a parte).

**h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

Si tratta di una abitazione unifamiliare della superficie commerciale di mq 110,00 totale, escluse aree scoperte 107 mq (107 mq appartamento +3,20 mq circa balcone + terrazzino circa 6,80 mq ).

L'immobile, è articolato su tre livelli: piano terra prospiciente sulla via XX Settembre, caratterizzato da ambiente unico soggiorno e letto della superficie netta di circa mq 22,40 con attiguo wc nel sottoscala della superficie netta di circa mq 3,00; piano primo camera da letto della superficie netta di circa mq 16,00 prospiciente su balcone pertinenziale della superficie netta di circa mq 3,00 , wc della superficie netta di circa mq 2,40 e ripostiglio della superficie netta di circa mq 4,00 ; piano secondo prospiciente su terrazzino pertinenziale della superficie netta di circa mq 6,80 ,costituito da : pranzo della superficie netta di circa mq 13,00 , attiguo ripostiglio della superficie netta di circa mq 8,00 , lavanderia ove è allocata la cucina e contestualmente un wc della superficie netta di circa mq 4,00.

Il cespite è, nell'insieme, in discreto stato di manutenzione. Gli ambienti al piano terra sono pavimentati in ceramica, al primo piano e al secondo piano la pavimentazione è in marmette di cemento, i bagni e la lavanderia sono rivestiti in ceramica, tutte le altre pareti sono tinteggiate. Gli infissi sono alcuni in alluminio anodizzato e alcuni in legno, le porte interne sono in legno, i balconi hanno pavimentazione in marmette di cemento e ringhiere in ferro, le pareti esterne sono rivestite con intonaco in parte scrostato con tracce di umidità.

La struttura dell'edificio è in muratura portante in buono stato di conservazione, la copertura del tetto è a falda con struttura in legno e manto di copertura in tegole. L'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete comunale, l'impianto elettrico presenta il salvavita, è regolarmente funzionante in buono stato di manutenzione; non c'è impianto di riscaldamento, solo uno split collocato nel soggiorno pranzo al secondo piano, con il corpo esterno allocato nel relativo terrazzino pertinenziale.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso ai vari piani dello stabile, tuttavia vi è la possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria di accedere agli spazi di relazione (nella fattispecie zona soggiorno letto al piano terra e ad almeno un servizio igienico ubicato nel sottoscala a piano terra).

Nell'appartamento al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento.**

il cespite pignorato di proprietà del "debitore esecutato" è occupato dai genitori che ivi risiedono, giusto contratto di comodato d'uso gratuito registrato presso Agenzia delle Entrate di Ragusa il [REDACTED] (si allega certificato storico di residenza degli occupanti ed altresì stato di famiglia, certificato di residenza e riassunto di atto di matrimonio del debitore esecutato).

Non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

- formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

**-PIGNORAMENTO TRASCRIZIONE DEL** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà , grava immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n.

24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani

**-PIGNORAMENTO DEL** [REDACTED] Ufficiale

UNEP Tribunale di Ragusa , **trascritto** in data 8 gennaio 2016 ai nn. 124/102,

a favore di [REDACTED]

[REDACTED] , a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà , grava immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4

,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani,

**- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta** in data [REDACTED]

[REDACTED] Tribunale di

Ragusa, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] , domicilio ipotecario eletto: Viale Europa 65 Ragusa , per la complessiva somma di € 20.000,00 di cui capitale euro 15.664,29, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava immobile in Ragusa (RG) identificato al f 277, p.lla 6964 sub 1 , via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4 ,appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani;

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data [REDACTED]  
[REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di finanziamento del [REDACTED]  
[REDACTED] Not. [REDACTED], a  
favore di [REDACTED]  
[REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]

Ragusa, per la complessiva somma di € 72.000,00 di cui capitale euro  
48.000,00 tasso interesse annuo 5,82% durata anni 15, a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]  
per la quota intera della proprietà, grava immobile in Ragusa (RG) identificato  
al f 277, p.lla 6964 sub 1, via XX Settembre 1870 n. 24 PT-1-2, natura A/4  
appartamento di tipo civile della consistenza di 5,0 vani.

**QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI**

**casa unifamiliare in Ragusa via XX Settembre n° 24 PT-PI°-PII°**

**Superficie netta singoli ambienti appartamento al P T°-PI°-PII°**

**piano terra** : ambiente unico soggiorno e letto superficie netta circa mq  
22,40, wc nel sottoscala superficie netta circa mq 3,00;

**piano primo**: camera da letto superficie netta circa mq 16,00, wc della  
superficie netta di circa mq 2,40 e ripostiglio della superficie netta di circa mq  
4,00 ;

**piano secondo**: pranzo della superficie netta di circa mq 13,00, ripostiglio  
superficie netta circa mq 8,00, lavanderia ove è allocata la cucina e  
contestualmente un wc della superficie netta di circa mq 4,00.

**Pertinenze** : balcone pertinenziale superficie netta circa mq 3,20 al P.I,  
terrazzino pertinenziale superficie netta di circa mq 6,80 al P.II°

**Superficie commerciale :** appartamento mq 107+balconi e terrazzino mq  
10,00 x30% = 110,00 mq

**SC 110 mq**

**Esposizione:** discreta l'esposizione

**Manutenzione:** discreto lo stato di manutenzione

### STIMA DEL VALORE

**(casa unifamiliare in Ragusa via XX Settembre n° 24 PT-PI°-PII°)**

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

#### Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi

**(casa unifamiliare in Ragusa via XX Settembre n° 24 PT-PI°-PII°)**

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 3,35/mq, riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse .

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:

- per l'abitazione € 3,35/mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

- mq 110,00 x € /mq 3,35 x 12 = € 4.422,00

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

*Dove*

*R = interesse annuo dell'11%*

*K = numero delle rate anticipate.*

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria, ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti, delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione, dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati, pari al 10% del reddito lordo, nonché il

3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente alla casa unifamiliare in Ragusa in via XX Settembre:

$$\underline{\underline{\text{€ } 4.422,00}} + (\text{€ } 4.422,00 \times 0,059583326) - (\text{€ } 4.422,00 \times 0,10) - (\text{€ } 4.422,00 \times 0,03) - (\text{€ } 4.422,00 \times 0,04) = \text{€ } 3.933,73$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- casa unifamiliare 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

casa unifamiliare in Ragusa in via XX Settembre n. 24

$$(\text{€ } 3.933,73 \times 100) / 4,40 = \text{€ } \mathbf{89.402,95}$$

#### Stima sintetica

**(casa unifamiliare in Ragusa via XX Settembre n° 24 PT-PI°-PII°)**

Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudenziali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche ,

che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a €  
660,00/mq per l'osservatorio e per il mercato ;

V.C. casa unifamiliare in Ragusa via XX Settembre n° 24 PT-PI°-PII°)

(110,00 mq) x (€ /mq 660,00 ) = € **72.600,00**

- ( € 89.402,95+ € 72.600,00)/2= € **81.001,47** ovvero € **81.000**

**- VM LORDO APPARTAMENTO IN VIA via XX Settembre n° 24, €**

**81.000**

**- VM decurtato del costo APE e LIBRETTO IMPIANTI e COSTI  
SANATORIA**

( € 81.000,00- costo APE € 300,00- costo LIBRETTO IMPIANTI € 150,00-  
€ 1.909,46)= € **78.640,54**

**- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)**

( € 78.640,54 - €11.796,08)= € **66.844,46** in cifra tonda € **66.800,00**

**i.** indicazione del valore finale del bene V.M. € **66.800,00**

**l.** il bene è pignorato nell'intero

**j.** si allegano foto interne ed esterne

**k.** si deposita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica, unitamente a una dettagliata nota spese per le attività svolte, la relazione di stima e i relativi allegati oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata ;

**l.** si trasmette al creditore e al debitore copia della relazione di stima;

**m.** non risultano alla data odierna richieste di sospensione;

**n.** si allegano alla relazione di stima tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

**o.** il perito sarà presente all'udienza fissata per fornire eventuali chiarimenti alle parti o al Giudice Esecutivo.

**p.** si inserisce dopo la relazione lo schema (ALLEGATO 4) del lotto unico stimato riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

#### **SONO STATI ACQUISITI**

- copia atto di provenienza;
- visure catastali storiche;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Certificato storico di residenza del "Debitore Esecutato";
- Certificato di stato di famiglia del "Debitore Esecutato";
- estratto per riassunto atto di matrimonio del "debitore esecutato";
- certificato di residenza degli occupanti l'immobile.

#### **DOCUMENTAZIONE**

- Documentazione urbanistica estratta dai fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa

#### **CONCLUSIONI**

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Modica li

Il C.T.U.

Arch. Civello Antonio