

Dr. Ing. Federico NUZZARELLO

Via Archimede, 163 - 97100 RAGUSA

federico.nuzzarello@ingpec.eu

federiconuzzarello@virgilio.it

Cell. 335/8438067



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA



Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Oggetto: RELAZIONE DI STIMA nella procedura esecutiva immobiliare N. 244/2021 R.G.

Creditore: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. per azioni
rappresentata dall'Avv. Rosa Scrofani

Debitore: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode giudiziario: Avv. Guglielmo Manenti

- RELAZIONE DEL C.T.U. -



Ragusa li 09.09.2022



Il C.T.U.
Dr. Ing. Federico Nuzzarello



SOMMARIO

1. PREMESSA	pag. 3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 8
3. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 8
4. CONCLUSIONI	pag. 41

ALLEGATI

1. All. I - Verbale del sopralluogo del 16.07.2021	pag. 43
2. All. II - Visura catastale e planimetria Lotto 1	pag. 44
3. All. III - Visura catastale e planimetria Lotto 2	pag. 52
4. All. IV - Mappale	pag. 60
5. All. V - Ortofoto	pag. 61
6. All. VI - Foto Google	pag. 62
7. All. VII - Stralcio del P.R.G. del Comune di Ragusa con identificazione dell'immobile e relativa legenda	pag. 64
8. All. VIII - Ispezione ipotecaria	pag. 66
9. All. IX - Contratto di locazione Lotto 1	pag. 69
10. All. X - Contratto di locazione Lotto 2	pag. 74
11. All. XI - Scheda sintetica Lotto 1	pag. 83
12. All. XII - Scheda sintetica Lotto 2	pag. 88



RELAZIONE

1. PREMESSA

Ill.mo G.E. Dott. Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa con *Decreto di fissazione udienza ex art.569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario* in data 03.01.2022, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Federico Nuzzarello iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 540, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui al R.G. 244/2021 promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. per azioni nei confronti del Sig.ra [REDACTED]. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento in data 19.01.2022.

Il G.E. conferiva al C.T.U. il seguente

Mandato

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 iniziare 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 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 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 adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)*
- e) eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubatura, 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 verificare 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, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i*



debitori eseguiti e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinato la liberazione dell'immobile pignorato;

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 estrarre 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 esempio 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 i 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;
- d) esistenza di formalità, vincoli e 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);
- 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; 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 energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.
- 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.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Di concerto con il custode giudiziario Avv. Guglielmo Manenti, previo avviso alle parti, si procedeva alla convocazione del primo sopralluogo in Via Giambattista Odierna nn. 313/315 a Ragusa per giorno 16.07.2022. In occasione del primo accesso, sui luoghi, oltre al sottoscritto C.T.U. e al custode dei beni, erano presenti i due conduttori delle due abitazioni. Si procedeva ad un'ispezione generale dei luoghi e durante il quale il sottoscritto C.T.U. ha effettuato i necessari rilievi sia planimetrici che fotografici e successivamente veniva redatto il verbale di primo accesso (cfr. allegato I).

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito **I)**

- 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.**



Identificazione del bene pignorato e verifica della proprietà in capo al debitore:

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo fanno parte di un edificio avente quattro piani fuori terra sito a Ragusa in Via Giambattista Odierna nn. 313/315. I due appartamenti hanno accesso separato ed hanno un unico prospetto su Via Giambattista Odierna, confinando sui restanti lati con proprietà eredi Puglisi e coniugi Criscione Bellio.

I beni di cui sopra risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, a [REDACTED] e sono pervenuti per ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.01.2004 rogato dal Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04.02.2004 ai nn. 1893 Reg. Generale e 1299 Reg. Particolare, da potere di Rollo Salvatore, nato a Ragusa il 22.05.1924 e Rollo Luigi, nato a Ragusa il 15.11.1939; in forza di detto atto i coniugi [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] deceduta il [REDACTED] acquistavano il diritto di coabitazione vitalizia.

Presenza dei beni in NCEU:

Le unità immobiliari risultano accatastate al NCEU (cfr. allegato IV), presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa e quindi la stima è stata suddivisa in due lotti:

LOTTO N. 1 - Unità immobiliare di tipo popolare sita a Ragusa, in Via Giambattista Odierna n. 313, composta da un vano e accessori a piano terra e un locale di sgombero al piano primo: (cfr. allegato II)

- foglio 277 - p.IIIa 5724 - sub. 3 - cat. A/4 - cl. 2 - consistenza 1,5 vani - superficie catastale mq. 35 - piano T-1 - R.C. € 72,82

LOTTO N. 2 - Unità immobiliare di tipo ultrapopolare sita a Ragusa, in Via Giambattista Odierna n. 315, composta da un vano e accessori al piano secondo e un vano al piano terzo: (cfr. allegato III)

- foglio 277 - p.IIIa 5724 - sub. 2 - cat. A/5 - cl. 3 - consistenza 3 vani - superficie catastale mq. 89 - piano 1 - 2 - 3 - R.C. € 113,10

La situazione reale, secondo quanto rilevato in fase di sopralluogo, è coerente per quanto riguarda il LOTTO N. 1, ma non c'è corrispondenza con il LOTTO N. 2 poiché la planimetria



giacente presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa riporta il piano primo che invece appartiene all'appartamento sottostante (cfr. allegato II e allegato III).

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;**

Sommaria descrizione del bene:

I beni oggetto di stima sono due unità abitative facenti parte di un immobile costruito prima del 1942. L'accesso avviene tramite ingressi separati da Via Giambattista Odierna senza alcuna barriera architettonica per quanto riguarda il LOTTO N. 1 mentre per il LOTTO N. 2 non è realizzabile il superamento delle stesse. L'immobile ricade pienamente nel centro storico di Ragusa, vicino alla chiesa dell'Ecce Homo (cfr. allegato V e VI).

I due appartamenti hanno un solo prospetto su Via Giambattista Odierna confinando sui restanti lati con proprietà eredi [REDACTED] e coniugi [REDACTED]. L'edificio è costruito in muratura di blocchi di calcare sia per la struttura portante che per la tramezzatura interna ed i solai intermedi sono in laterocemento con copertura a tetto a falda unica costituita da una struttura lignea con copertura in tegole.

LOTTO N. 1

Lo sviluppo planimetrico dell'appartamento sui due piani, al netto delle murature, è di mq. 32,40 e si articola come segue (cfr. allegato II):

soggiorno – cucina	mq. 15,00 con altezza m. 2,45
bagno	mq. 2,40 con altezza m. 2,45
locale sgombero	mq. 15,00 con altezza m. 1,60

Il bene in oggetto, considerato l'epoca di costruzione ante 1942, risulta in buono stato, con qualche ammaloramento a vista sulle pareti esterne ed interne. Pertanto lo stato di conservazione del bene, nel complesso, è buono ed è congruo alla vetustà di un immobile

realizzato nel 1940, e che negli ultimi anni è stato sottoposto a degli interventi di manutenzione ordinaria. Dalla saletta-cucina si accede al bagno cieco senza finestra e per mezzo di una scala a chiocciola in ferro al locale ripostiglio posto al piano soprastante che presenta un soffitto a volta con altezza max di m. 1,60 e un piccolo balconcino con ringhiera in ferro.

L'infisso dell'ingresso e del balconcino sono in alluminio preverniciato di colore marrone mentre la porta del bagno è in legno tamburato. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di modesta fattura così come le rifiniture in generale. L'immobile è servito di fornitura elettrica, di adduzione dell'acqua e non è dotato di impianto di riscaldamento.

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 i 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;***

Stato di possesso del bene:

Il bene oggetto del suddetto procedimento esecutivo, come accertato in fase di sopralluogo, è occupato da terzi in forza del contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Ragusa il 07/12/2021 al n. 004306 - serie 3T e codice identificativo TYK21T004306000FF, avente durata dal 01/12/2021 al 30/11/2023 con importo del canone di € 1.440,00 annui. (cfr. allegato IX)



Il contratto sopraindicato è stato stipulato dopo il pignoramento del bene che è avvenuto il 17/11/2021. Il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo il canone pattuito e considera che il valore dell'immobile non viene deprezzato.

d) *esistenza di formalità, vincoli e 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);*

Accertamenti iscrizioni – trascrizioni pregiudizievoli sul bene:

Per l'immobile di cui sopra, secondo quanto rilevato dall'Ispezione Ipotecaria (cfr. allegato VIII), sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04.02.2004 – Registro Particolare 1299 Registro Generale 1893 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 123937/37231 del 29/01/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAGUSA (RG)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2009 – Registro Particolare 6038 Registro Generale 24816 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103855/10899 del 14/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2021 – Registro Particolare 12816 Registro Generale 18887 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2410/2021 del 16/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAGUSA (RG)

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)**

Regolarità edilizia e urbanistica del bene:

Dalla consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa non risulta alcuna Concessione Edilizia poiché l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1942 e che successivamente non sono state presentate pratiche edilizie di alcun tipo. L'unica modifica, effettuata solamente presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio – Servizi Castali, è stata la variazione della destinazione da laboratorio artigianale in abitazione di tipo popolare A/4 in data 30/12/2014.

Tale difformità può essere sanata attraverso la presentazione di opportuna pratica edilizia al Comune di Ragusa, per il cambio di destinazione d'uso degli ambienti sia a piano terra che al primo piano ad ambienti non residenziali, a cui va corrisposto un contributo degli oneri concessori pari al 10% del costo di costruzione (il doppio del contributo del costo di costruzione). Il costo totale per la regolarizzazione di tale difformità comprensiva degli oneri da versare a favore del Comune di Ragusa e dell'onorario tecnico per la pratica di regolarizzazione edilizia, da un conteggio sommario eseguito dal sottoscritto, ammonta ad € 3.000,00. Tale importo verrà detratto dal valore finale dell'immobile.

Dalle misurazioni effettuate dal sottoscritto in sede di sopralluogo è emerso che il piano terra ha un'altezza interna utile di m. 2,45 ed il piano primo di m. 1,60, poiché gli ambienti con altezza inferiore a m. 2,70 non possono avere una destinazione residenziale (D.M. 5/7/1975) si procederà alla valutazione estimativa di tali ambienti applicando un opportuno coefficiente riduttivo per tenere conto dell'uso non residenziale.

Dall'esame del P.R.G. del Comune di Ragusa l'intero edificio risulta ricadere (cfr. allegato VII) all'interno della zona " A " Centro Storico ed è gravato dai vincoli del Centro Città.



Inoltre, considerando quanto esposto nella variante al P.R.G. e nel Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ragusa – Settore 7 “ Ecce Homo ”, il contesto in cui è inserito l’immobile è caratterizzato da un sistema funzionale prevalentemente destinato alla residenza abitativa.

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l’attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l’originale al delegato entro 30 giorni dall’udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell’immobile possano essere contenute nell’avviso di vendita; nel caso in cui l’immobile non necessiti di attestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

L’attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell’unità immobiliare in oggetto non è stato redatto in virtù della circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/acquisizione CDU disposto in data 18.11.2021 dai Giudici delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ragusa – Sezione Civile.

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;***



Superficie lorda e superficie commerciale:

Dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo la superficie lorda dell'immobile pignorato risulta essere mq. 51,60.

Per la quantificazione della superficie commerciale, sono state applicate, alle superfici rilevate, le riduzioni percentuali stabilite dall'Agenzia del Territorio (all. 2 ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998):

Superfici coperte:

60% delle superfici degli ambienti non residenziali mq. 32,40 = mq. 19,44

100% delle superfici delle pareti divisorie interne mq. 6,40

100% muri perimetrali mq. 12,80

Dunque, nel caso in esame, la superficie coperta risulta essere mq. 38,64.

Superfici scoperte (verande, balconi):

25% se sono scoperti

Pertanto si considera:

25% per balcone esterno: $25\% \times \text{mq. } 0,48 = \text{mq. } 0,12$

La superficie commerciale per l'immobile oggetto della presente stima risulta dalla somma della superficie coperta e di quelle scoperte:

superficie commerciale = mq. 38,76

Descrizione analitica del bene:

Caratteristiche esterne:

L'immobile in oggetto si trova in Via Giambattista Odierna 313 a Ragusa si presenta come un tipico edificio nel 1940 a quattro elevazioni fuori terra, con copertura ad unica falda e intonaco esterno di colore chiaro. Esternamente si evidenzia con elementi architettonici tipici dell'epoca costruttiva, cornici delle aperture in pietra calcarea locale, fregi ai lati dell'edificio, elementi portanti del balcone al secondo piano realizzati in pietra calcarea scolpita, cordolo decorativo sotto la linea di gronda del tetto etc. Si accede all'appartamento oggetto di stima da un portoncino in alluminio colore marrone e da un cancelletto in ferro alto cm. 80 e sono in buone condizioni. La facciata intonacata di colore chiaro si presenta in buono stato di conservazione, tranne qualche piccola porzione dove si presentano delle zone di distacco dell'intonaco dovute alla vetustà dell'edificio.



Caratteristiche interne:

L'accesso all'ambiente soggiorno-cucina (mq. 15,00) avviene direttamente dall'esterno da cui si accede al bagno cieco (mq. 2,40), inoltre sempre da questo ambiente si accede tramite una scala a chiocciola in ferro si accede al soprastante locale sgombero (mq. 15,00). Lo sviluppo planimetrico, al netto delle murature, è di mq. 32,40.

La struttura portante è in muratura, costituita da blocchi di calcare, con epoca di realizzazione 1940. L'altezza massima interna è di m. 2,45 a piano terra e di m. 1,60 al primo piano, il solaio è realizzato in laterocemento. La parete esterna e quella confinante con altra ditta sono in blocchi di calcare ed hanno uno spessore di cm. 60, sono rifinite con intonaco e presumibilmente hanno subito una manutenzione straordinaria qualche decennio fa. La tramezzatura interna è realizzata con blocchi di calcare aventi spessore di cm. 20. Le pareti verticali del soggiorno-cucina sono intonacate e tinteggiate. L'angolo dove è presente un piano cucina la parete soprastante è rivestita con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m. 1,80. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica e i sanitari installati, di colore bianco, sono un wc, bidet, lavabo e un box doccia. Al piano primo troviamo un unico ambiente con soffitto a volta con altezza max di m. 1,60 adibito a ripostiglio con pareti intonacate ed infisso esterno in alluminio preverniciato di colore marrone che da su un piccolo balconcino soprastante l'ingresso dell'appartamento. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica.

L'unica porta interna ad un'anta che da sul bagno è in legno tamburato.

Stato di manutenzione:

In fase di sopralluogo non sono stati riscontrati degradi e dissesti statici alla struttura. La pavimentazione, le pareti interne ed il bagno presentano la scarsa manutenzione dell'immobile. Esternamente le pareti e gli infissi rappresentano lo stato di fatto di un immobile che è stato oggetto di interventi manutentivi qualche decennio fa.

Impianti installati:

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con contatore elettrico in apposita cassetta, e quadro elettrico generale da incasso all'interno dell'immobile. L'impianto elettrico non è dotato di D.I.CO. (dichiarazione di conformità).

Impianto termico:

L'impianto di riscaldamento non è presente

Impianto idrico – sanitario e di smaltimento reflui:

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico. Lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante lo scarico nella rete fognaria comunale.



Determinazione valore commerciale del bene e criteri estimativi adottati:

Determinata la consistenza dell'immobile (*superficie commerciale*) ed esaminato lo stato dei luoghi, così come precedentemente riportato, la *scelta del criterio di stima* da adottare dipende essenzialmente dallo scopo che la stima stessa si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e, in funzione di ciò, il criterio più congruo allo scopo è rappresentato dal *più probabile valore di mercato*, poiché esprime l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Il procedimento adottato per la formulazione del giudizio di stima, e quindi della definizione del più probabile valore di mercato, è stato il *metodo sintetico-comparativo per confronto diretto*: si fonda sulla comparazione del bene da stimare con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro utilizzato più frequentemente nella stima di un immobile è la superficie e pertanto, in questa valutazione, si è impiegato il *metodo sintetico-comparativo per confronto diretto utilizzando come parametro di riferimento la superficie*.

Al fine di ottenere un valore commerciale certo dell'immobile, si è ritenuto opportuno mediare il valore ottenuto per *stima comparativa* con il valore commerciale indicato dall'Osservatorio del *Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ragusa.

Stima comparativa:

Il bene è stato valutato tramite l'analisi dei valori di vendita degli immobili ubicati nella zona e tenendo conto della vetustà e delle caratteristiche dell'immobile stesso.

E' stata effettuata una breve indagine di mercato per risalire al prezzo medio di compravendita di un appartamento sito in Via Giambattista Odierna a Ragusa, giungendo alle seguenti conclusioni:

1. l'immobile in questione ricade in una zona centrale, ubicato vicino alla chiesa dell'Ecce Homo;
2. l'esposizione è favorevole dal punto di vista energetico e illuminotecnico;
3. sebbene negli ultimi tempi a causa della crisi del settore immobiliare non siano frequenti le contrattazioni di immobili di questo tipo, tuttavia tipologie abitative come queste non hanno subito importanti variazioni, in quanto abitazione di piccola-media dimensione e classica tipologia nel centro storico della località;
4. esistono nella stessa zona, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche e estrinseche;
5. di questi beni si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;

Pertanto il valore unitario medio corrente dell'immobile oggetto di stima è di € 600,00 per metro quadrato di *superficie commerciale*.

Inoltre, dal rilievo effettuato e dal calcolo della *superficie commerciale*, l'immobile risulta mq. 38,76 e pertanto:

$$€ 600,00/\text{mq.} \times 38,76 \text{ mq.} = € 23.256,00 \text{ (A)}$$

Dunque, secondo stima sintetico-comparativa il valore dell'immobile è di € 23.256,00.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.):

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, relativamente al 2° Semestre dell'anno 2021.

Pertanto i valori commerciali a cui riferirsi sono i seguenti:

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Per la tipologia *Abitazioni civili di tipo economico* la forbice del valore di mercato è € 550,00/mq. - € 780,00/mq. pari ad un *valore medio* di € 665,00/mq., riferito ad una superficie lorda e per uno stato di conservazione normale.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

$$€ 665,00/\text{mq.} \times 38,76 \text{ mq.} = € 25.775,40 \text{ (B)}$$

Stima con il metodo per capitalizzazione dei redditi:

Tale metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tenere conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Tenuto conto che l'immobile risulta affittato, il più probabile valore di mercato è dato dal rapporto:

$$V=R/i$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = per reddito netto si intende il reddito lordo annuo meno le spese di gestione stimati in una percentuale del 25%

i = saggio di capitalizzazione nella zona pari al 4%

Quindi si ha:

$$(\text{€ } 1.440,00 - 25\%)/0,04 = \text{€ } 27.000,00 \text{ (C)}$$

Valore dell'immobile (al lordo della decurtazione del 15%):

Il valore stimato dell'immobile, al lordo della decurtazione del 15% per vizi occulti, risulta dalla media dei valori (A + B + C) calcolati in precedenza:

$$V = (23.256,00 + 25.775,40 + 27.000,00) / 3 = \text{€ } 25.343,80$$

Per la regolarizzazione urbanistica si prevede una spesa complessiva di € 3.000,00.

Per la redazione dell'APE si prevede una spesa di € 350,00 a cui vanno aggiunti € 200,00 per il rilascio del CDU.

Il valore inizialmente stimato viene così ridotto:

$$\text{€ } 25.343,80 - \text{€ } 3.000,00 - \text{€ } 350,00 - \text{€ } 200,00 = \text{€ } 21.793,80$$

Che appare congruo approssimare a € 21.800,00.

Abbattimento forfettario del 15%:

Applicando l'abbattimento del 15% al valore appena calcolato, si ottiene:

$$V = (\text{€ } 21.800,00 - 15\%) = \text{€ } 18.530,00, \text{ arrotondato a € } 18.500,00 \text{ (D)}$$

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

Il valore di stima del bene (D), calcolato al punto precedente, è pari a:

Valore finale = € 18.500,00



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

Prospetto su Via Giambattista Odierna



Prospetto su Via Giambattista Odierna



Soggiorno-cucina



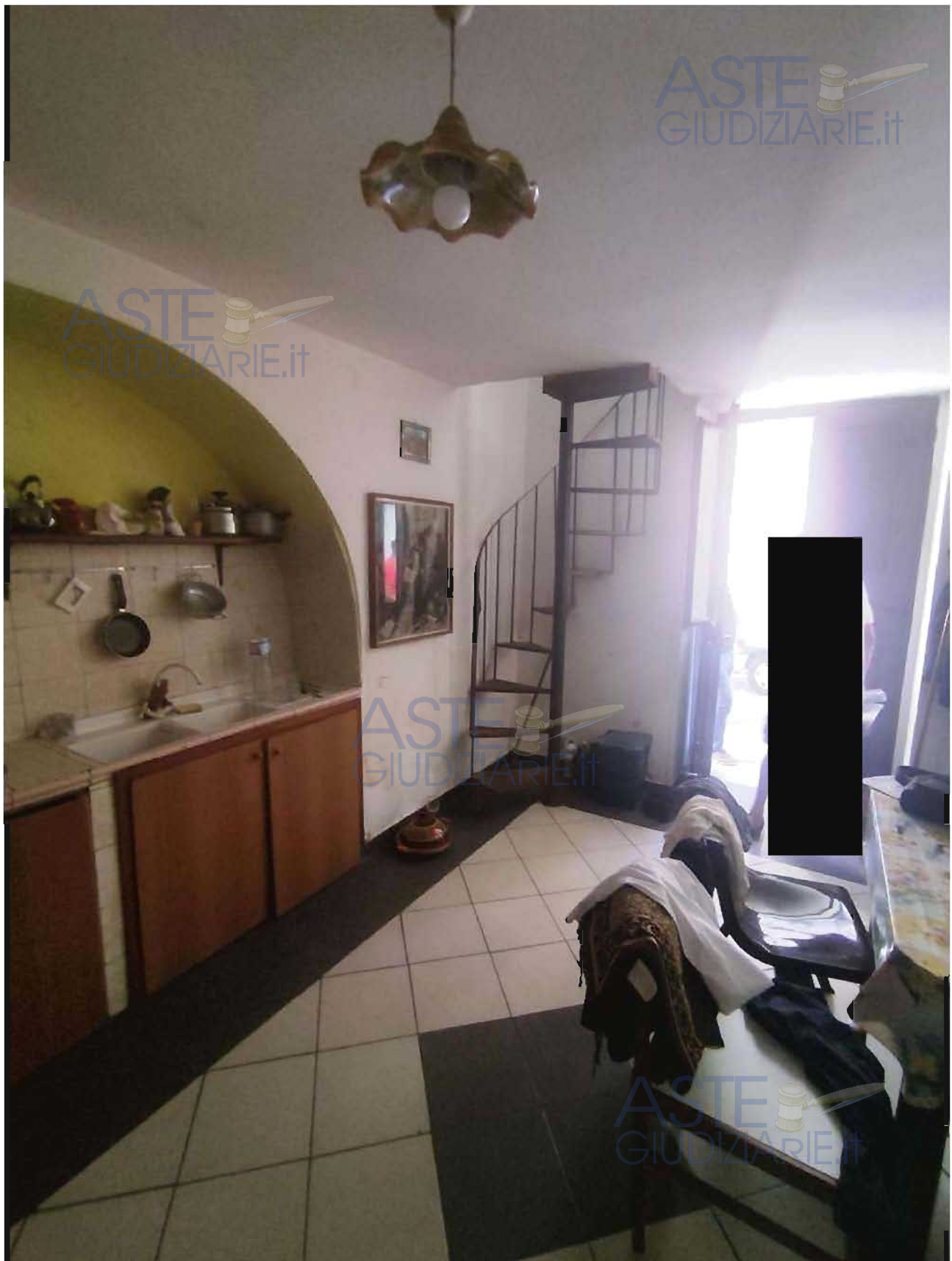
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Soggiorno-cucina



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Locale sgombero



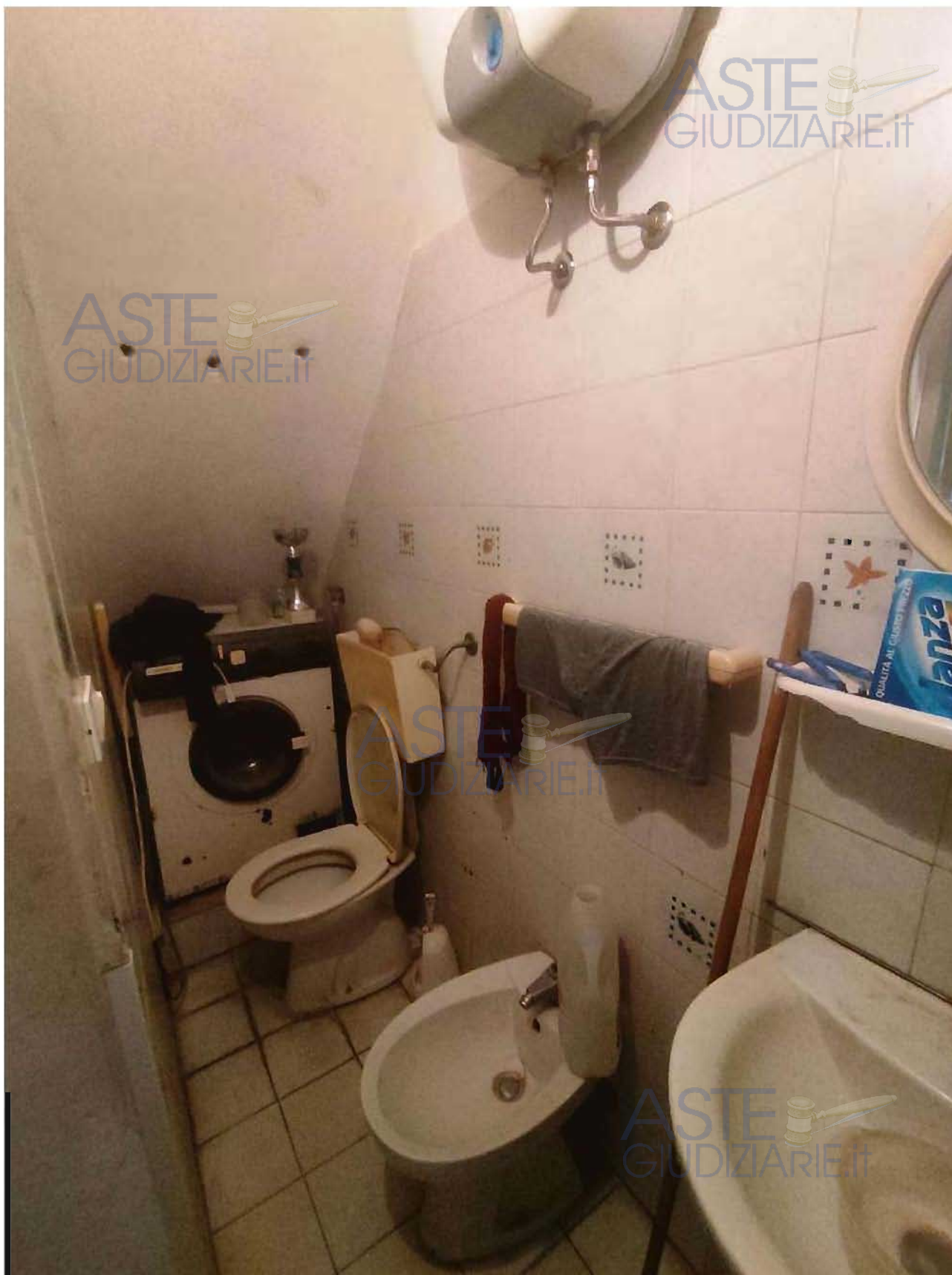
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bagno



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



LOTTO N. 2

Lo sviluppo planimetrico dell'appartamento sui due piani, al netto delle murature, è di mq. 32,60 e si articola come segue:

soggiorno – cucina	mq. 15,00 con altezza m. 2,45
bagno	mq. 2,60 con altezza m. 2,45
camera da letto	mq. 15,00 con altezza m. 1,90

Il bene in oggetto, considerato l'epoca di costruzione ante 1942, risulta in buono stato, con qualche ammaloramento a vista sulle pareti esterne ed interne. Pertanto lo stato di conservazione del bene, nel complesso, è buono ed è congruo alla vetustà di un immobile realizzato nel 1940, e che negli ultimi anni è stato sottoposto a degli interventi di manutenzione ordinaria. L'appartamento è situato al secondo ed al terzo piano dell'edificio e vi si accede tramite una scala in muratura che arriva prima nel soggiorno-cucina da cui si accede al bagno con finestra e poi per mezzo di un'altra scala in muratura si arriva al terzo piano dove troviamo la camera da letto.

L'infisso dell'ingresso a piano terra e del balcone sono in alluminio preverniciato di colore marrone mentre la porta del bagno è in legno tamburato. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di modesta fattura così come le rifiniture in generale. L'immobile è servito di fornitura elettrica, di adduzione dell'acqua e non è dotato di impianto di riscaldamento.

e) 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 i 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;**



Stato di possesso del bene:

Il bene oggetto del suddetto procedimento esecutivo, come accertato in fase di sopralluogo, è occupato da terzi in forza del contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Ragusa il 28/10/2021 al n. 003700 - serie 3T e codice identificativo TYK21T003700000BB, avente durata dal 27/10/2021 al 26/10/2023 con importo del canone di € 1.800,00 annui. (cfr. allegato X)

Il contratto sopraindicato è stato stipulato prima del pignoramento del bene che è avvenuto il 17/11/2021. Il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo il canone pattuito e considera che il valore dell'immobile non viene deprezzato.

- f) *esistenza di formalità, vincoli e 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);***

Accertamenti iscrizioni – trascrizioni pregiudizievoli sul bene:

Per l'immobile di cui sopra, secondo quanto rilevato dall'Ispezione Ipotecaria (cfr. allegato VIII), sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04.02.2004 - Registro Particolare 1299 Registro Generale 1893 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 123937/37231 del 29/01/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RAGUSA (RG)



5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2009 – Registro Particolare 6038 Registro Generale 24816 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103855/10899 del 14/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in RAGUSA (RG)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2021 – Registro Particolare 12816 Registro Generale 18887 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2410/2021 del 16/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAGUSA (RG)

g) 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)***

Regolarità edilizia e urbanistica del bene:

Dalla consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa non risulta alcuna Concessione Edilizia poiché l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1942 e che successivamente non sono state presentate pratiche edilizie di alcun tipo.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto risulta che l'appartamento si sviluppa su due piani e più precisamente al secondo ed al terzo piano dell'edificio mentre nella planimetria catastale abbiamo anche il primo piano che invece appartiene all'appartamento sottostante. Tale difformità può essere sanata attraverso la presentazione di opportuna pratica catastale e da un conteggio sommario eseguito dal sottoscritto, ammonta ad € 1.000,00. Tale importo verrà detratto dal valore finale dell'immobile.

Dalle misurazioni effettuate dal sottoscritto in sede di sopralluogo è emerso che il piano secondo ha un'altezza interna utile di m. 2,45 ed il piano terzo di m. 1,90, poiché gli ambienti con altezza inferiore a m. 2,70 non possono avere una destinazione residenziale (D.M.



5/7/1975) si procederà alla valutazione estimativa di tali ambienti applicando un opportuno coefficiente riduttivo per tenere conto dell'uso non residenziale.

Dall'esame del P.R.G. del Comune di Ragusa l'intero edificio risulta ricadere (cfr. allegato VII) all'interno della zona " A " Centro Storico ed è gravato dai vincoli del Centro Città.

Inoltre, considerando quanto esposto nella variante al P.R.G. e nel Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ragusa – Settore 7 " Ecce Homo ", il contesto in cui è inserito l'immobile è caratterizzato da un sistema funzionale prevalentemente destinato alla residenza abitativa.

h) 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 energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità immobiliare in oggetto non è stato redatto in virtù della circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/acquisizione CDU disposto in data 18.11.2021 dai Giudici delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ragusa – Sezione Civile.

i) 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;**

Superficie lorda e superficie commerciale:

Dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo la superficie lorda dell'immobile pignorato risulta essere mq. 60,00.

Per la quantificazione della superficie commerciale, sono state applicate, alle superfici rilevate, le riduzioni percentuali stabilite dall'Agenzia del Territorio (all. 2 ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998):

Superfici coperte:

60% delle superfici degli ambienti non residenziali mq. 32,60 = mq. 19,56

100% delle superfici delle pareti divisorie interne mq. 12,80

100% muri perimetrali mq. 14,60

Dunque, nel caso in esame, la superficie coperta risulta essere mq. 46,96.

Superfici scoperte (verande, balconi):

25% se sono scoperti

Pertanto si considera:

25% per balcone esterno: $25\% \times \text{mq. } 1,80 = \text{mq. } 0,45$

La superficie commerciale per l'immobile oggetto della presente stima risulta dalla somma della superficie coperta e di quelle scoperte:

superficie commerciale = mq. 47,41

Descrizione analitica del bene:

Caratteristiche esterne:

L'immobile in oggetto si trova in Via Giambattista Odierna 315 a Ragusa si presenta come un tipico edificio nel 1940 a quattro elevazioni fuori terra, con copertura ad unica falda e intonaco esterno di colore chiaro. Esternamente si evidenzia con elementi architettonici tipici dell'epoca costruttiva, cornici delle aperture in pietra calcarea locale, fregi ai lati dell'edificio, elementi portanti del balcone al secondo piano realizzati in pietra calcarea scolpita, cordolo decorativo sotto la linea di gronda del tetto etc. Si accede all'appartamento oggetto di stima da un portoncino in alluminio colore marrone e da una scala rivestita in pietra calcarea e sono in



buone condizioni. La facciata intonacata di colore chiaro si presenta in buono stato di conservazione, tranne qualche piccola porzione dove si presentano delle zone di distacco dell'intonaco dovute alla vetustà dell'edificio.

Caratteristiche interne:

L'accesso all'ambiente soggiorno-cucina (mq. 15,00) avviene direttamente dalla scala, da qui si accede al bagno finestrato (mq. 2,60), inoltre sempre da questo ambiente si accede tramite un'altra scala rivestita in pietra calcarea alla soprastante camera da letto (mq. 15,00). Lo sviluppo planimetrico, al netto delle murature, è di mq. 32,60.

La struttura portante è in muratura, costituita da blocchi di calcare, con epoca di realizzazione 1940. L'altezza massima interna è di m. 2,45 al secondo piano e di m. 1,90 al terzo piano, il solaio è realizzato in laterocemento. La parete esterna e quella confinante con altra ditta sono in blocchi di calcare ed hanno uno spessore di cm. 60, sono rifinite con intonaco e presumibilmente hanno subito una manutenzione straordinaria qualche decennio fa. La tramezzatura interna è realizzata con blocchi di calcare aventi spessore di cm. 20. Le pareti verticali del soggiorno-cucina sono intonacate e tinteggiate. E' presente una cucina in muratura rivestita con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m. 1,80. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica e i sanitari installati, di colore bianco, sono un wc, bidet, lavabo. Al terzo piano troviamo la camera da letto con soffitto realizzato con travi in legno con altezza max di m. 1,90 con pareti intonacate e finestra esterna in alluminio preverniciato di colore marrone. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica.

L'unica porta interna ad un'anta che dà sul bagno è in legno tamburato.

Stato di manutenzione:

In fase di sopralluogo non sono stati riscontrati degradi e dissesti statici alla struttura. La pavimentazione, le pareti interne ed il bagno presentano la scarsa manutenzione dell'immobile. Esternamente le pareti e gli infissi rappresentano lo stato di fatto di un immobile che è stato oggetto di interventi manutentivi qualche decennio fa.

Impianti installati:

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con contatore elettrico in apposita cassetta, e quadro elettrico generale da incasso all'interno dell'immobile. L'impianto elettrico non è dotato di D.I.CO. (dichiarazione di conformità).

Impianto termico:

L'impianto di riscaldamento non è presente

Impianto idrico – sanitario e di smaltimento reflui:



L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico. Lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante lo scarico nella rete fognaria comunale.

Determinazione valore commerciale del bene e criteri estimativi adottati:

Determinata la consistenza dell'immobile (*superficie commerciale*) ed esaminato lo stato dei luoghi, così come precedentemente riportato, la *scelta del criterio di stima* da adottare dipende essenzialmente dallo scopo che la stima stessa si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e, in funzione di ciò, il criterio più congruo allo scopo è rappresentato dal *più probabile valore di mercato*, poiché esprime l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Il procedimento adottato per la formulazione del giudizio di stima, e quindi della definizione del più probabile valore di mercato, è stato il *metodo sintetico-comparativo per confronto diretto*: si fonda sulla comparazione del bene da stimare con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro utilizzato più frequentemente nella stima di un immobile è la superficie e pertanto, in questa valutazione, si è impiegato il *metodo sintetico-comparativo per confronto diretto utilizzando come parametro di riferimento la superficie*.

Al fine di ottenere un valore commerciale certo dell'immobile, si è ritenuto opportuno mediare il valore ottenuto per *stima comparativa* con il valore commerciale indicato dall'Osservatorio del *Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Ragusa.

Stima comparativa:

Il bene è stato valutato tramite l'analisi dei valori di vendita degli immobili ubicati nella zona e tenendo conto della vetustà e delle caratteristiche dell'immobile stesso.

E' stata effettuata una breve indagine di mercato per risalire al prezzo medio di compravendita di un appartamento sito in Via Giambattista Odierna a Ragusa, giungendo alle seguenti conclusioni:

1. l'immobile in questione ricade in una zona centrale, ubicato vicino alla chiesa dell'Ecce Homo;
2. l'esposizione è favorevole dal punto di vista energetico e illuminotecnico;
3. sebbene negli ultimi tempi a causa della crisi del settore immobiliare non siano frequenti le contrattazioni di immobili di questo tipo, tuttavia tipologie abitative come queste non hanno subito importanti variazioni, in quanto abitazione di piccola-media dimensione e classica tipologia nel centro storico della località;
4. esistono nella stessa zona, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche e estrinseche;
5. di questi beni si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;



Pertanto il valore unitario medio corrente dell'immobile oggetto di stima è di € 600,00 per metro quadrato di *superficie commerciale*.

Inoltre, dal rilievo effettuato e dal calcolo della *superficie commerciale*, l'immobile risulta mq. 47,41 e pertanto:

$$€ 600,00/\text{mq.} \times 47,41 \text{ mq.} = € 28.260,00 \text{ (A)}$$

Dunque, secondo stima sintetico-comparativa il valore dell'immobile è di € 28.260,00.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.):

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, relativamente al 2° Semestre dell'anno 2021.

Pertanto i valori commerciali a cui riferirsi sono i seguenti:

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Per la tipologia *Abitazioni civili di tipo economico* la forbice del valore di mercato è € 550,00/mq. - € 780,00/mq. pari ad un *valore medio* di € 665,00/mq., riferito ad una superficie lorda e per uno stato di conservazione normale.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

$$€ 665,00/\text{mq.} \times 47,41 \text{ mq.} = € 31.527,65 \text{ (B)}$$

Stima con il metodo per capitalizzazione dei redditi:

Tale metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tenere conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Tenuto conto che l'immobile risulta affittato, il più probabile valore di mercato è dato dal rapporto:

$$V=R/i$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = per reddito netto si intende il reddito lordo annuo meno le spese di gestione stimati in una percentuale del 25%

i = saggio di capitalizzazione nella zona pari al 4%

Quindi si ha:

$$(\text{€ } 1.800,00 - 25\%)/0,04 = \text{€ } 33.750,00 \text{ (C)}$$

Valore dell'immobile (al lordo della decurtazione del 15%):

Il valore stimato dell'immobile, al lordo della decurtazione del 15% per vizi occulti, risulta dalla media dei valori (A + B + C) calcolati in precedenza:

$$V = (28.260,00 + 31.527,65 + 33.750,00) / 3 = \text{€ } 31.179,22$$

Per la regolarizzazione catastale si prevede una spesa complessiva di € 1.000,00.

Per la redazione dell'APE si prevede una spesa di € 350,00 a cui vanno aggiunti € 200,00 per il rilascio del CDU.

Il valore inizialmente stimato viene così ridotto:

$$\text{€ } 31.179,22 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 350,00 - \text{€ } 200,00 = \text{€ } 29.629,22$$

Che appare congruo approssimare a € 29.700,00.

Abbattimento forfettario del 15%:

Applicando l'abbattimento del 15% al valore appena calcolato, si ottiene:

$$V = (\text{€ } 29.700,00 - 15\%) = \text{€ } 25.245,00, \text{ arrotondato a € } 25.300,00 \text{ (D)}$$

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

Il valore di stima del bene (D), calcolato al punto precedente, è pari a:

Valore finale = € 25.300,00



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

Prospetto su Via Giambattista Odierna



Prospetto su Via Giambattista Odierna



Soggiorno-cucina



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Soggiorno-cucina



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bagno



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Camera da letto



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dal mandato, in fede si rassegna la presente relazione, ribadendo quanto segue:

1. I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà della sig.ra [REDACTED]
2. I beni sono così individuati al NCEU di Ragusa:
Lotto n. 1
 - sez. A – fg. 277 – p.lla 5724 – sub. 3 – cat. A/4 – classe 2 – consistenza 1,5 vani – superficie catastale 35 mq – R.C. € 72,82
- Lotto n. 2
 - sez. A – fg. 277 – p.lla 5724 – sub. 2 – cat. A/5 – classe 3 – consistenza 3 vani – superficie catastale 89 mq – R.C. € 113,10
3. Sui beni gravano iscrizioni e trascrizioni (cfr. allegato VIII).
4. I valori di stima dei beni sono:
Lotto n. 1: **€ 18.500,00**
Lotto n. 2: **€ 25.300,00**

Ragusa li 09.09.2022

Il C.T.U.

Dr. Ing. Federico Nuzzarello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it