TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°261/2024 R.G. Es.

CREDITORE PROCEDENTE: **********

DEBITORE: ******** ********

Giudice dell'Esecuzione: *Dott.* **********

Data del giuramento del p.e. *28.11.2024*

Udienza Fissata: *26.05.2025*

Il Perito Estimatore

Dott. arch. **********

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEDA SINTETICA

LOTTO 1 PIANO RIALZATO

Esec. 261/2024 Promossa da **********

CONTRO ********* **********nata a Vittoria (Rg) il ********** **C.F.** **********

Giudice Dott. **********

Custode Giudiziario Avv. **********

Perito Estimatore Arch. **********

Diritto	L' immobile staggito è in possesso della quota per 1/1 diritto di proprietà, all'esecutata **********.
Bene	Trattasi di un'abitazione per civile abitazione su un piano rialzato, con veranda, e giardino.
Ubicazione	Comune di Santa Croce Camerina (Rg), via Portofino n. 41, ang. Via Cagliari. (Coord. Geografiche: (Lat. 36.791, Long.14.519)
Titolarità	Il possesso deriva da un atto di compravendita del 24/10/2002, rogito Dott. ********** di Ragusa, notaio in Vittoria (Rg), Repertorio n. 45492, trascritto il 13.11.2002 nn. 16572/13415. La titolarità del bene immobile, è dovuta al diritto reale di proprietà dell'esecutata, per la quota di possesso per 1/1.
	Si è proceduto alla verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio preso in esame alla data del 30.08.2024 (pignoramento), si rilevano le seguenti provenienze per l'immobile pignorato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Provenienza ventennale	all'esecutata l'immobile è pervenuto con atto notarile di compravendita del 24 ottobre 2002 nello studio del Notaio ********** in Vittoria (Rg) al n. di repertorio 45492 fascicolo n. 10230, trascritto a Ragusa il 13.11.2002 n. 16572/13415, dai venditori ********** nata il 04/09/1947 a Modica, e ********** nato il 22/01/1939 a Ragusa.
Dati Catastali	Fabbricato sito nel comune di Santa Croce Camerina (Rg) censito al N.C.E.U. al foglio 30 part.lla 964 sub 1, cat. A7, classe 3, consistenza 7 vani Sup. Cat. 93 mq, rendita €. 686,89, Indirizzo Via Portofino n. 41 Piano T-1;
Lotto	1 Piano Rialzato
Occupazione	L'immobile è occupato interamente dall'esecutata.
Completezza Documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità	La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Titolarità Urbanistica	Da una verifica presso l'ufficio tecnico sezione urbanistica del comune di Santa Croce Camerina (Rg), il suddetto immobile è stata edificato in difformità dal Nulla Osta edilizio rilasciato il 05.03.1974 e dalla Concessione Edilizia n.2010/1978 del 13.03.1979 e che successivamente, sono state rilasciate autorizzazione in Sanatoria n. 9095/1980 del 30.05.1983 e concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.N. 47/85 n. 1554 del 10/05/2002.
Agibilità/ Abitabilità	La costruzione non possiede il certificato di abitabilità.
Divisibilità	L'immobile non è comodamente divisibile.
Valore di Mercato	€. 98.550,00
Valore di Vendita Forzata	€. 80.517,00
Valore del Canone di Mercato	€./mese 400,00
Vendibilità e motivo	L'immobile presenta una buona vendibilità sul mercato, per una buona ubicazione, per la disposizione degli spazi, per lo stato di conservazione, e le caratteristiche strutturali.
Vincoli	Dall' accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Croce Camerina, nel sito oggetto di pignoramento non risultano vincoli.
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a €. 250,00.
Iscrizioni	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

**********:

1) Nota di Iscrizione contro del 22/06/2016 Reg. Part. 1587 Reg. Gen.8818, pubblico Ufficiale ********** Rep. 76689/21635 del 17/06/2016 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Santa Croce Camerina; soggetto debitore

2) Iscrizione contro del 18/12/2020 Reg. Part. 1734 Reg. Gen.15292, pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Rep. 977/2020 del 12/07/2020 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Santa Croce Camerina; soggetto debitore

Trascrizioni

**********:

1) Trascrizione Contro del 29.06.2011 Reg. Part. 7318, Reg. gen. 11538, Pubblico Ufficiale Comune di Santa Croce Camerina, Rep. 2295 del 28/06/2011, Atto tra Vivi- Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio immobili siti in Santa Croce Camerina RG.

2) Trascrizione Contro del 08/10/2024 Reg. Part. 12041, Reg. gen. 16190, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, Rep. 2503 del 17/09/2024, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili -immobili siti in Santa Croce Camerina RG.

SCHEDA IMMOBILE

Lotto 1 Piano rialzato

Descrizione	L'immobile è adibito a civile abitazione al piano rialzato, in una zona pianeggiante, nel territorio del comune di Santa Croce Camerina, in via Portofino n. 41 angolo via Cagliari, presenta 3 vani, un bagno e un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

	doppio servizio, una veranda con giardino, e copre una superficie complessiva interna di mq. 64,00 circa, ed esterna di mq. 40.00 circa. Dati catastali: Fabbricato sito nel comune Santa Croce Camerina censito al N.C.E.U. al foglio **30** part.lla **964** sub 1, cat. A7, classe 3, consistenza 7 vani Sup. Cat. 93 mq, rendita €. 686,89. Via portofino n. 41 Piano T-1

Destinazione			Abitazione		
CARATTERIST ICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)	
Superficie Principale	**S1**	64	1,00	64,00	
Superficie balconi	SUB	40	22%	9,00	
Superficie Commerciale (SUP)			m²	73,00	Prospetto principale su via Portofino P.T
Valore di Mercato			**€.**	**98.550,00**	

FOTO DEGLI INTERNI

Sogg.pranzo

Piano rialzato

Sogg.pranzo

Vista ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Letto matrimoniale

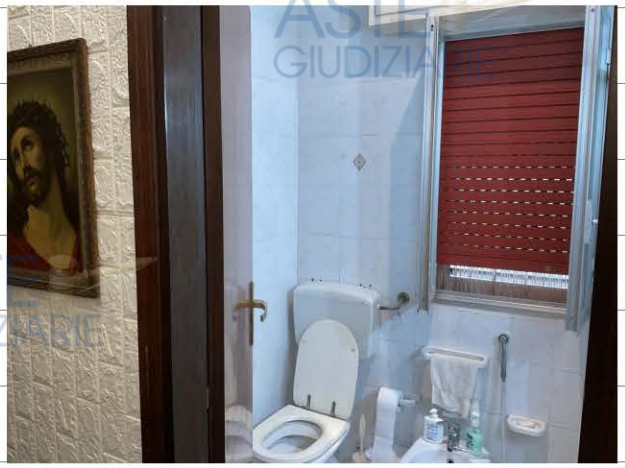
Piano rialzato

Letto singolo

Piano rialzato

Bagno

Piano rialzato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

FOTO DEGLI ESTERNI

via Portofino

ang. Via Cagliari

via Portofino

Lato su via Cagliari

Veranda d'ingresso

Piano rialzato

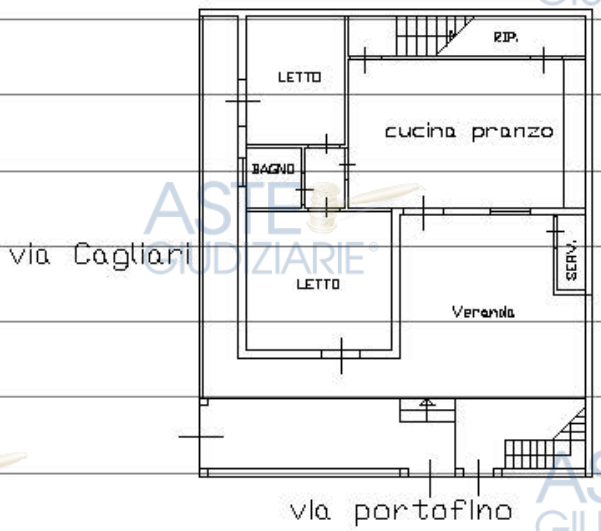
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

RILIEVO PLANIMETRICO

STATO DI FATTO

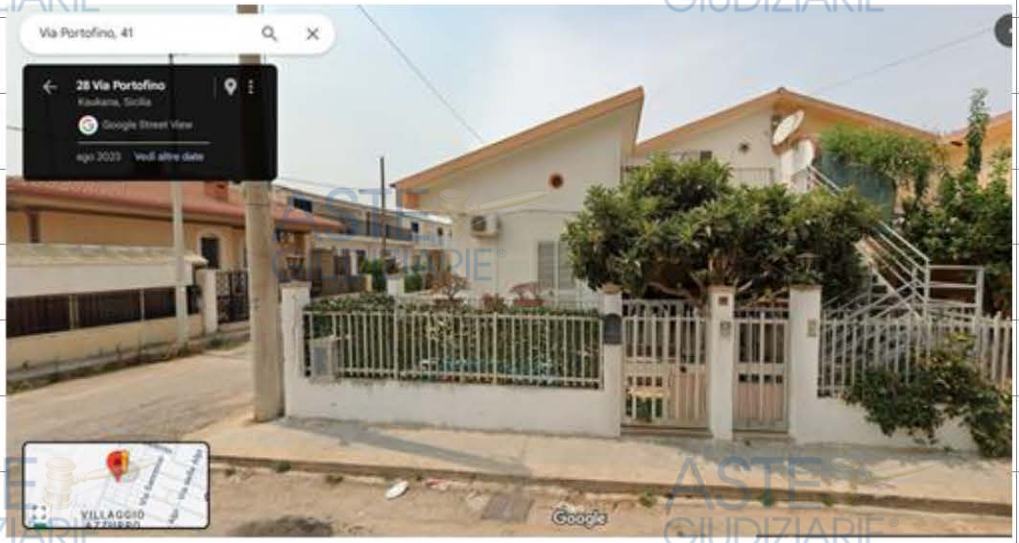
PIANTA PIANO Rialzato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

FOTO GOOGLE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

FOTO SOLAIO/TERRAZZA PRIMA DEL RECUPERO STRUTTURALE

Accesso del 29 novembre 2024

Veranda d' ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

FOTO SOLAIO/TERRAZZA DOPO IL RECUPERO STRUTTURALE

Sopralluogo del 13 febbraio 2025

Solaio veranda d'ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

SCHEDA SINTETICA

LOTTO 2 Piano Mansarda

Esec. 261/2024 Promossa da **********

CONTRO ********* **********nata a Vittoria (Rg) il 02/08/1961 C.F.** **********

Giudice Dott. **********

Custode Giudiziario Avv. **********

Perito Estimatore Arch. **********

Diritto	L' immobile staggito è in possesso della quota per 1/1 diritto di proprietà, all'esecutata **********.
Bene	Trattasi di un'abitazione per civile abitazione con un piano mansardato al primo piano, con terrazza calpestabile.
Ubicazione	Comune di Santa Croce Camerina, via Portofino n. 41. (Coord. Geografiche: (Lat. 36.791, Long.14.519)
Titolarità	Il possesso deriva da un atto di compravendita del 24/10/2002, rogito Dott. ********** di Ragusa, notaio in Vittoria (Rg), Repertorio n. 45492, trascritto il 13.11.2002 nn. 16572/13415. La titolarità del bene immobile, è dovuta al diritto reale di proprietà dell'esecutata, per la quota di possesso per 1/1.
	Si è proceduto alla verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio preso in esame alla data del 30.08.2024 (pignoramento), si rilevano le seguenti provenienze per l'immobile pignorato: all'esecutata l'immobile è pervenuto con atto notarile di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Provenienza ventennale	compravendita del 24 ottobre 2002 nello studio del Notalo ********** in Vittoria (Rg) al n. di repertorio 45492 fascicolo n. 10230, trascritto a Ragusa il 13.11.2002 n. 16572/13415, dai venditori ********** nata il 04/09/1947 a Modica, e ********** nato il 22/01/1939 a Ragusa.
Dati Catastali	Fabbricato sito nel comune di Santa Croce Camerina (Rg) censito al N.C.E.U. al foglio 30 part.lla 964 sub 1, cat. A7, classe 3, consistenza 7 vani Sup. Cat. 93 mq, rendita €. 686,89, indirizzo Via Portofino n. 41 Piano T-1;
Lotto	2 Piano Mansarda
Occupazione	L'immobile è occupato interamente dall'esecutata.
Completezza Documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità	La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Titolarità Urbanistica	Da una verifica presso l'ufficio tecnico sezione urbanistica del comune di Santa Croce Camerina (Rg), il suddetto immobile è stata edificato in difformità dal Nulla Osta edilizio rilasciato il 05.03.1974 e dalla Concessione Edilizia n.2010/1978 del 13.03.1979 e che successivamente, sono state rilasciate autorizzazione in Sanatoria n. 9095/1980 del 30.05.1983 e concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.N. 47/85 n.1554 del 10/05/2002; e una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2295 del 28/06/2011 rilasciata dal Dirigente del 3° Dip. Assetto del territorio, per il cambio parziale di destinazione d'uso del locale sottotetto da non abitabile ad abitabile.
Agibilità/ Abitabilità	La costruzione non possiede il certificato di abitabilità.
Divisibilità	L'immobile non è comodamente divisibile.

Valore di Mercato	€. 67.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 54.950,00
Valore del Canone di Mercato	€./mese 300,00

Vendibilità e motivo	L'immobile presenta una buona vendibilità sul mercato, per una buona ubicazione, per la disposizione degli spazi, per lo stato di conservazione, e le caratteristiche strutturali.
	Dall' accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Vincoli	**di Santa Croce Camerina, nel sito oggetto di pignoramento non risultano vincoli.**

Iscrizioni

**********:

3) Nota di Iscrizione contro del 22/06/2016 Reg. Part. 1587 Reg. Gen.8818, pubblico Ufficiale Di Matteo Maria Rep. 76689/21635 del 17/06/2016 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Santa Croce Camerina; soggetto debitore

4) Iscrizione contro del 18/12/2020 Reg. Part. 1734 Reg. Gen.15292, pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Rep. 977/2020 del 12/07/2020 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Santa Croce Camerina; soggetto debitore

Trascrizioni

**********:

3) Trascrizione Contro del 29.06.2011 Reg. Part. 7318, Reg. gen. 11538, Pubblico Ufficiale Comune di Santa Croce Camerina, Rep. 2295 del 28/06/2011, Atto tra Vivi- Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio immobili siti in Santa Croce Camerina RG.

4) Trascrizione Contro del 08/10/2024 Reg. Part. 12041, Reg. gen. 16190, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, Rep. 2503 del 17/09/2024, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili -immobili siti in Santa Croce Camerina RG.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

SCHEDA IMMOBILE

Lotto 2 Piano Mansarda

Descrizione	L'immobile è adibito a civile abitazione, al piano primo, nel territorio del comune di Santa Croce Camerina, in via Portofino, presenta 1 vano con w.c. e ripostiglio, due locali di sgombero, e un terrazzo, copre una superficie complessiva di mq. 62,00 circa. Dati catastali: Fabbricato sito nel comune Santa Croce Camerina censito al N.C.E.U. al foglio **30** part.lla **964** sub 1, cat. A7, classe 3, consistenza 7 vani Sup. Cat. 93 mq, rendita €. 686,89.

Destinazione			Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)	
Superficie Principale	S1	62	1,00	62,00	
Superficie terrazzo	SUT	15	20%	5,00	
Superficie Commerciale (SUP)				m² 67,00	
Valore di Mercato			**€. 67.000,00**		

Prospetto mansarda su via Portofino

FOTO DEGLI INTERNI

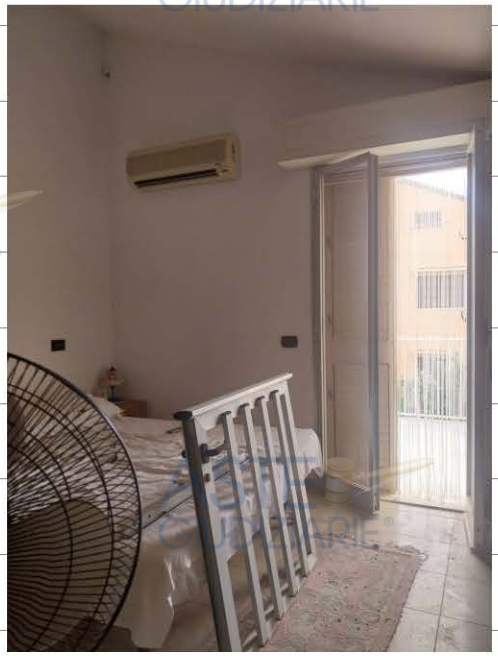
Muretto scala interna
Piano mansarda
(collegamento con il Lotto1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

W.C. e lavanderia

Piano mansarda



Letto

Piano mansarda

Letto

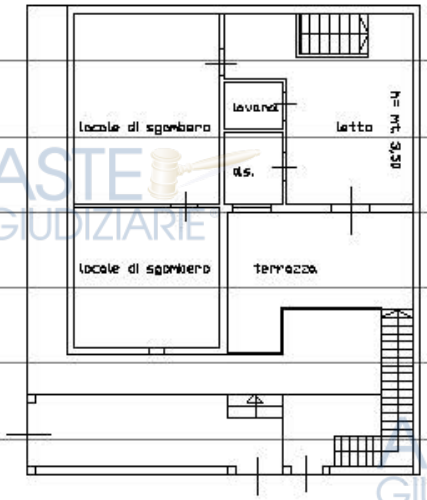
Piano mansarda porta d'ingresso e parete w.c-lavanderia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

PLANIMETRIA

PIANTA PIANO Mansarda



Via Portofino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

FOTO GOOGLE MAPS

FOTO SOLAIO/TERRAZZA PRIMA DEL RECUPERO STRUTTURALE

Accesso del 29 novembre 2024

Terrazza

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

FOTO SOLAIO/TERRAZZA DOPO IL RECUPERO STRUTTURALE

Sopralluogo del 13 febbraio 2025

Terrazza piano Mansarda

INDICE

1) Scheda Sintetica Lotto n. 1 ……..pag. 2

2) Scheda Sintetica Lotto n. 2 ……..pag. 13

3) Relazione di Stima Lotto n. 1 ……..pag. 22

4) Relazione di Stima Lotto n. 2 ……..pag. 40

5) Valore finale di Stima Lotto n. 1 ……..pag. 40

6) Valore finale di Stima Lotto n. 2 ……..pag. 58

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 1 Piano Rialzato

1) Premessa

Io sottoscritto arch. **********, è stato nominato p.e. nella procedura esecutiva di che trattasi dal Giudice del Tribunale di Ragusa Dott. **********, prestando giuramento in data 28.11.2024, ed erigere relazione di stima immobiliare del bene pignorato nell'esecuzione di che trattasi. Nell'ambito del mandato veniva fissato per il deposito della relazione di stima, un termine di almeno 30 gg. prima dell'udienza fissata il 26.05.2025.

L'esecuzione è stata promossa dalla " **********", con sede legale in Milano Bastioni di Porta Nuova n. 19, rappresentata e difesa dall' avv. **********, elettivamente domiciliato in via Vittorio Emanuele Orlando n. 56 95128 Catania .

Gli esecutati sono:

**********, nata a Vittoria (Rg) il 02/03/1961 CF. **********, diritto di proprietà per 1/1; alla quale in data 17/09/2024 veniva notificato atto di pignoramento per il seguente immobile, coi loro frutti naturali e civili, accessori e pertinenze:

- Fabbricato sito nel comune Santa Croce Camerina censito al N.C.E.U. al foglio **30** part.lla **964** sub 1, cat. A7, classe 3, consistenza 7 vani, Sup. Cat. 93 mq, rendita €. 686,89, indirizzo via Portofino n. 41 Piano T - 1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Esaminato il fascicolo della procedura, in data 19/11/2024, il Custode Giudiziario nominato Avv. **********, in accordo con il sottoscritto CTU arch. **********, comunicava tramite A.R. alla esecutata, e al creditore procedente, l'inizio delle operazioni di accesso ai beni immobili pignorati per il giorno 29 novembre 2024 alle ore 15.00, così come risulta dal verbale d'accesso redatto che si allega alla presente.

Nel frattempo, lo scrivente, verificava presso gli uffici competenti gli atti di provenienza relativo all' immobile pignorato, nonché la documentazione catastale (*planimetrie e visure*) e le copie delle autorizzazioni amministrative (*Concessioni edilizie e/o nulla osta*) rilasciate dal Comune di Santa Croce Camerina (Rg).

2) Conferimento incarico

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che io p.e. redigessi la relazione di stima rispondendo ai seguenti 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)…… ;*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

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 trascrizioni 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 se in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ 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 senza indugio, 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; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei tanti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultante carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia 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 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, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alle schede 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 occupati) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, 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 norna 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 esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

***F)** accettare, 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti da 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)

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 identificativa con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti:*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

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

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, 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 condominale, 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 edificatoria 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 giorno dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinchè le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

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, necessaria 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

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 ad 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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

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., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di dispensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

***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)** NB., 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.*

3) Risposte ai quesiti formulati nel modello in uso presso il Tribunale per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

***A)** provvedere in accordo col custode, a dare comunicazione scritta,… … … … … … … … … .… .;*

Tramite raccomandata A.R. e Pec., in accordo col custode giudiziario Avv. *******************, si è proceduto a comunicare all'esecutata e al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

creditore procedente, la nomina del perito estimatore per redigere la relazione di stima, nonché la data d'inizio delle operazioni peritali il 29 novembre 2024.

B) *Esaminare, confrontandosi con il custode – prima di ogni attività salvo quanto indicato nella lettera A) – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando,……………………………………………………………………………;*

Si procede ad esaminare i documenti in possesso, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, verificando la completezza anche con controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

Dall'ispezione effettuata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal 06.12.1989 al 19.11.2024, sul cespite di che trattasi, al foglio 30, part.lla 964 sub 1, via Portofino n. 41 Piano T – 1, nel Comune di Santa Croce Camerina Rg, risulta nell'elenco sintetico delle formalità le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

-Nota di Iscrizione contro del 22/06/2016 Reg. Part. 1587 Reg. Gen.8818, pubblico Ufficiale Di ************ Rep. 76689/21635 del 17/06/2016 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Santa Croce Camerina; soggetto debitore

-Iscrizione contro del 18/12/2020 Reg. Part. 1734 Reg. Gen.15292, pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Rep. 977/2020 del 12/07/2020 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Santa Croce Camerina; soggetto debitore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

-Trascrizione Contro del 29.06.2011 Reg. Part. 7318, Reg. gen. 11538, Pubblico Ufficiale Comune di Santa Croce Camerina, Rep. 2295 del 28/06/2011, Atto tra Vivi- Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio

immobili siti in Santa Croce Camerina RG.

-Trascrizione Contro del 08/10/2024 Reg. Part. 12041, Reg. gen. 16190, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, Rep. 2503 del 17/09/2024, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili -immobili siti in Santa Croce Camerina RG.

L'immobile pignorato risulta di proprietà:

******** ********nata a Vittoria (Rg) il 02/03/1961 CF **********, diritto di proprietà per 1/1, con atto stipulato dal Notaio ********** in Vittoria in data 24/10/2002. La copia, è stata acquisita presso lo studio notarile Notaio ********** di Vittoria.

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 cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

In data 11/12/2024, lo scrivente si recava all'ufficio tecnico del comune di Santa Croce Camerina, per accertare se il fabbricato oggetto di pignoramento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

avesse una regolare concessione edilizia, se in possesso del certificato di agibilità, e se ubicato in area vincolata.

Per il suddetto fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9095/1980 del 30 maggio 1983 e concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.N. 47/85 n. 1554 del 10/05/2002.

L'immobile NON possiede nessuna autorizzazione di abitabilità.

Dal punto di vista urbanistico, il bene ricade in *Zona B3: "Zone Edificate della fascia Costiera"*.

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.*

Le particelle oggetto del pignoramento non ricadono all'interno di aree vincolate.

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

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione ... ...

In data 29 novembre 2024 è stato eseguito un primo accesso, in presenza del Custode Giudiziario Avv. **********: sul posto si trovava il debitore esecutato **********. Si è verificata la consistenza, l'esatta identificazione, lo stato di conservazione, ed effettuati i rilievi fotografici e planimetrici.

In occasione di tale accesso, si evidenziavano dei lavori urgenti da effettuare, di messa in sicurezza e recupero strutturale del solaio/terrazza. In dettaglio, l'intradosso del solaio di copertura in latero cemento, della veranda al piano rialzato, presentava l'armatura dei travetti arrugginiti e privi di copriferro, gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

elementi in laterizio (pignatte) parzialmente danneggiati, e privi di intonaco, ciò causato da fenomeni di degrado, processi di carbonatazione, e di corrosione del ferro, dovuto alle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla terrazza posta al piano primo, che di fatto costituisce l'estradosso del solaio; quanto sopra, sta a significare che, il solaio della veranda al piano rialzato, necessitava di lavori urgenti di recupero strutturale nei riguardi delle armature, dei travetti in calcestruzzo, degli elementi in laterizio, e della messa in sicurezza dell'area, e il rifacimento del piano di calpestio della terrazza, da dove provengono le infiltrazioni di acqua piovana. Il g.e. dott. ********** con Provvedimento del 04.12.2024, assegnava alla debitrice esecutata, termine di quindici giorni, per iniziare i lavori di messa in sicurezza e recupero strutturale del solaio/terrazza; e di onerare il p.e. ad individuare delle imprese disposte ad effettuare i lavori; il p.e. individuava un'impresa disponibile ad effettuare i lavori, depositando nel fascicolo telematico il relativo preventivo in data 20.12.2024.

Con Ordinanza del 27/12/2024 la S.V., visto il conferimento dell'incarico da parte della debitrice esecutata ad un proprio professionista per il compimento dei lavori di messa in sicurezza e recupero strutturale del solaio/terrazza, veniva assegnato un nuovo termine per l'inizio dei lavori al 15/01/2025. In data 14 gennaio 2025 si procedeva ad un secondo accesso, per l'inizio dei lavori di recupero strutturale, alla presenza dell'impresa di fiducia della debitrice esecutata, (si allega verbale d'inizio dei lavori). In data 10.01.2025 è stata presentata, prot. 0001970, una Cila al SUE del comune di Santa Croce Camerina per i lavori di recupero strutturale. In data 13.02.2025 si precedeva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

ad un terzo accesso, il sottoscritto p.e. alla presenza del custode avv.**********, verificava l'esecuzione e il completamento dei lavori di messa in sicurezza e recupero strutturale del solaio/terrazza; tali lavori risultavano eseguiti, e ultimati a regola d'arte.

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

La sig.ra **********, dichiara di vivere da sola presso l'immobile pignorato.

H) *verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale*

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti da 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)

Non vi sono pendenza di cause trascritte nei RR.II.

I) *predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale... ... ...*

È ubicato nel comune di Santa Croce Camerina (Rg) in via Portofino n. 41 angolo via Cagliari; trattasi di un'abitazione per civile abitazione a piano rialzato. Vi si accede da via Portofino civico 41, una strada perpendicolare al corso Oceano pacifico tra le frazioni marinare di Kaucana e Casuzze, confina ai lati con via Portofino, via Cagliari, proprietà **********, e al piano primo con mansarda di proprietà della stessa debitrice esecutata (*Lotto n.2*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Il bene, secondo le attuali risultanze dei registri catastali, presenti presso l'agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ragusa come da visura effettuata in data 27.11.2024, risulta:

-Immobile Urbano, sito in Santa Croce Camerina, riportato nel N.C.E.U del Comune di Santa Croce Camerina,

1. Fabbricato sito nel comune Santa Croce Camerina censito al N.C.E.U. al foglio **30** part.lla **964** sub 1, cat. A7, classe 3, consistenza 7 vani Sup. Cat. 93 mq, rendita €. 686,89;

Il bene facente parte del lotto, comprende un fabbricato in muratura ad un piano rialzato di mq. 64,00 circa, con 3vani, due camere da letto, un bagno, un soggiorno pranzo, un ripostiglio, una scala interna conduce alla mansarda al piano primo (Lotto n. 2); l'esterno con una veranda e un giardino di mq. 40,00 circa. Vi sono installate due pompe di calore, nel sogg.pranzo, e nella camera da letto matrimoniale.

Le condizioni di manutenzione sono buone. Il lotto è delimitato da un muretto in muratura con recinzione in alluminio, un cancelletto, e un cancello carrabile dal lato di via Cagliari.

Si evidenzia che, vi sono delle barriere architettoniche costituite da 3 gradini d'ingresso, che possono essere superate, mediante una rampa modulare, con un costo presumibile di €. 500,00, che non andrà dedotto dal valore di stima.

Il bene è occupato dalla debitrice sig.ra ******** ********(così come dichiarato in fase di accesso).

Presenta le seguenti irregolarità catastali:

1) Difformità della planimetria catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Le pareti di tamponamento del fabbricato sono in blocchi di arenaria, i tramezzi interni in laterizio e rifiniti con tonachino bianco, la pavimentazione in gres porcellanato, infissi in alluminio, e le porte interne in legno. L'esterno è rifinito con intonaco. L'impianto elettrico presente nel fabbricato, non rispetta le norme di legge, pertanto bisogna adeguarlo alle norme in vigore. È allacciato alla rete idrica, elettrica, e fognaria pubblica.

Per la valutazione estimativa, si adotta il metodo sintetico comparativo di stima, che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale, tramite una comparazione tra l'immobile di cui si vuole conoscere il valore venale, ed un immobile simile per fattori intrinseci (*tipologia strutturale, stato di conservazione e manutenzione, epoca della costruzione, ecc. …..*) ed estrinseci (*ubicazione, destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.*) di cui si conosce il prezzo. Si è anche consultato l'OMI (*Osservatorio Mercato Immobiliare*) dell'Agenzia del Territorio.

Provincia: RAGUSA
Comune: SANTA CROCE CAMERINA
Fascia/zona: Suburbana/PUNTA BRACCETTO-TORRE DI MEZZO-PUNTA SECCA-CAUCANA-FINAITI-CASUZZE
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1250	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1100	L	3,3	4,1	L
Autorimesse	NORMALE	320	460	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	345	485	L	1,4	2	L

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ricadente nell'atto di pignoramento, e del mercato immobiliare per la zona, si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

ritiene poter assegnare ad ogni metro quadrato dei suoi complessivi mq. 73,00 di superficie commerciale, il prezzo di €. 1.350,00 al mq.;

Mq. 73.00 x €.mq. 1.350,00 = €. 98.550,00 *Valore di mercato*

Abbattimento forfettario *(nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti)*. Quindi si ha:

-Riduzione del 15% del valore venale €.98.550,00 – 15% (€.14.782,00) =	€. 83.767,00
Valore totale dell'immobile	€. 83.767,00
- adeguamento impianto elettrico	€. 2.000,00
- Presumibile valore dell'APE	€. 250,00
-Spese tecniche x aggiornamento planimetria catastale	€. 1.000,00
Valore Finale di Stima	**€. 80.517,00**

Diconsi Euroottantamilacinquecentodiciasette/00

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N. 2 Piano Mansarda

1) Premessa

Io sottoscritto arch. **********, è stato nominato p.e. nella procedura esecutiva di che trattasi dal Giudice del Tribunale di Ragusa Dott. **********, prestando giuramento in data 28.11.2024, ed erigere relazione di stima immobiliare del bene pignorato nell'esecuzione di che trattasi. Nell'ambito del mandato veniva fissato per il deposito della relazione di stima, un termine di almeno 30 gg. prima dell'udienza fissata il 26.05.2025. L'esecuzione è stata promossa dalla " **********", con sede legale in Milano Bastioni di Porta Nuova n. 19, rappresentata e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

difesa dall' avv. **********, elettivamente domiciliato in via Vittorio Emanuele Orlando n. 56 95128 Catania .

Gli esecutati sono:

**********, nata a Vittoria (Rg) il 02/03/1961 CF. **********, diritto di proprietà per 1/1; alla quale in data 17/09/2024 veniva notificato Atto di pignoramento per il seguente immobile, coi loro frutti naturali e civili, accessori e pertinenze:

- Fabbricato sito nel comune Santa Croce Camerina censito al N.C.E.U. al foglio **30** part.lla **964** sub 1, cat. A7, classe 3, consistenza 7 vani Sup. Cat. 93 mq, rendita €. 686,89;

Esaminato il fascicolo della procedura, in data 28/11/2023, il Custode Giudiziario nominato Avv. **********, in accordo con il sottoscritto CTU arch. **********, comunicava tramite A.R. alla debitrice esecutata, e al creditore procedente, l'inizio delle operazioni di accesso ai beni immobili pignorati per il giorno 29 novembre 2024 alle ore 15.00, così come risulta dal verbale d'accesso redatto che si allega alla presente.

Nel frattempo, lo scrivente, verificava presso gli uffici competenti gli atti di provenienza relativo all' immobile pignorato, nonché la documentazione catastale (*planimetrie e visure*) e le copie delle autorizzazioni amministrative (*Concessioni edilizie e/o nulla osta*) rilasciate dal Comune di Santa Croce Camerina (Rg).

2) Conferimento incarico

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che io p.e. redigessi la relazione di stima rispondendo ai seguenti quesiti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

A) *provvedere in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata)…………………….;*

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 trascrizioni 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 se in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, 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; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

----

per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei tanti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultante carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

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 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, 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 alle schede 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 occupati) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

F) *accettare, 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 da 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)

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 identificativa con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti:*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

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 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, 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 condominale, 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

- 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 edificatoria 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 giorno dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinchè le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

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, necessaria di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

- 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 ad 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

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., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di dispensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

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

p) *NB., 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.*

3) Risposte ai quesiti formulati nel modello in uso presso il Tribunale per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

A) *provvedere in accordo col custode, a dare comunicazione scritta,… … … … … … … … … .… .;*

Tramite raccomandata A.R. e Pec., in accordo col custode giudiziario Avv. **************, si è proceduto a comunicare all'esecutata e al creditore procedente, la nomina del perito estimatore per redigere la relazione di stima, nonché la data d'inizio delle operazioni peritali il 29 novembre 2024.

B) *Esaminare, confrontandosi con il custode – prima di ogni attività salvo quanto indicato nella lettera A) – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando,… .… … … ;*

Si procede ad esaminare i documenti in possesso, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, verificando la completezza anche con controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

Dall'ispezione effettuata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal 06.12.1989 al 19.11.2024, sul cespite di che

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

trattasi, al foglio 30, part.lla 964 sub 1, via Portofino n. 41 Piano T – 1, nel Comune di Santa Croce Camerina Rg, risulta nell'elenco sintetico delle formalità le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

-Nota di Iscrizione contro del 22/06/2016 Reg. Part. 1587 Reg. Gen.8818, pubblico Ufficiale Di Matteo Maria Rep. 76689/21635 del 17/06/2016 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Santa Croce Camerina; soggetto debitore

-Iscrizione contro del 18/12/2020 Reg. Part. 1734 Reg. Gen.15292, pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Rep. 977/2020 del 12/07/2020 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo immobili siti in Santa Croce Camerina; soggetto debitore

-Trascrizione Contro del 29.06.2011 Reg. Part. 7318, Reg. gen. 11538, Pubblico Ufficiale Comune di Santa Croce Camerina, Rep. 2295 del 28/06/2011, Atto tra Vivi- Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio

immobili siti in Santa Croce Camerina RG.

-Trascrizione Contro del 08/10/2024 Reg. Part. 12041, Reg. gen. 16190, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, Rep. 2503 del 17/09/2024, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili -immobili siti in Santa Croce Camerina RG.

L'immobile pignorato risulta di proprietà:

******** ********nata a Vittoria (Rg) il 02/03/1961 CF **********, diritto di proprietà per 1/1, con atto stipulato dal Notaio ********** in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Vittoria in data 24/10/2002. La copia, è stata acquisita presso lo studio notarile Notaio ********** di Vittoria.

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 cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

In data 11/12/2024, lo scrivente si recava all'ufficio tecnico del comune di Santa Croce Camerina, per accertare se il fabbricato oggetto di pignoramento avesse una regolare concessione edilizia, se in possesso del certificato di agibilità, e se ubicato in area vincolata.

Per il suddetto fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.N. 47/85 n. 1554 del 10/05/2002; e una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2295 del 28/06/2011 rilasciata dal Dirigente del 3° Dip. Assetto del territorio, per il cambio parziale di destinazione d'uso del locale sottotetto da non abitabile ad abitabile.

E' stata presentata una Cila-Superbonus del 30.06.2022, pratica n. 308/22 prot. 15631, ma i lavori non sono stati effettuati.

L'immobile NON possiede nessuna autorizzazione di abitabilità.

Dal punto di vista urbanistico, il bene ricade in *Zona B3: "Zone Edificate della fascia Costiera"*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

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.*

Le particelle oggetto del pignoramento non ricadono all'interno di aree vincolate.

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

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione ... ...

In data 29 novembre 2024 è stato eseguito il primo accesso, in presenza del Custode Giudiziario Avv. **********: sul posto si trovava il debitore esecutato **********. Si è verificata la consistenza, l'esatta identificazione, lo stato di conservazione, ed effettuati i rilievi fotografici e planimetrici.

In occasione del primo accesso nei luoghi, si evidenziavano dei lavori urgenti da effettuare, di impermeabilizzare la terrazza per evitare ulteriori infiltrazioni di acqua piovana, nel solaio della veranda sottostante al piano rialzato (Lotto n.1). Il g.e. dott. ********** con Provvedimento del 04.12.2024, assegnava alla debitrice esecutata, termine di quindici giorni, per iniziare i lavori di messa in sicurezza e recupero strutturale del solaio/terrazza; di onerare il p.e. ad individuare delle imprese disposte ad effettuare i lavori; è stata individuata un'impresa disponibile ad effettuare i lavori depositando nel fascicolo telematico il relativo preventivo in data 20.12.2024.

Con Ordinanza del 27/12/2024 la S.V., visto il conferimento dell'incarico da parte della debitrice esecutata ad un proprio professionista per il compimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

dei lavori di messa in sicurezza e recupero strutturale del solaio/terrazza, veniva assegnato un nuovo termine per l'inizio dei lavori al 15/01/2025. In data 14 gennaio 2025 si procedeva ad un secondo accesso, per l'inizio dei lavori di recupero strutturale/terrazza, alla presenza dell'impresa di fiducia della debitrice esecutata, (*si allega verbale d'inizio dei lavori*). In data 13.02.2025 si precedeva ad un terzo accesso, il sottoscritto p.e. alla presenza del custode avv.**********, verificava l'esecuzione e il completamento dei lavori di messa in sicurezza e recupero strutturale del solaio/terrazza; tali lavori risultavano eseguiti e ultimati a regola d'arte.

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

La sig.ra **********, dichiara di vivere da sola presso l'immobile pignorato.

H) *verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale*

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti da 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)

Non vi sono pendenza di cause trascritte nei RR.II.

I) *predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale ... ...*

È ubicato nel comune di Santa Croce Camerina (Rg) in via Portofino; trattasi di una mansarda al piano primo, per un totale di mq. 62,00 circa. Vi si accede

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

tramite una scala in ferro e un cancelletto in alluminio anodizzato accanto al civico n. 41 su via Portofino, confina con proprietà **********, e piano rialzato (Lotto n. 1) di proprietà della debitrice esecutata **********.

Il bene, secondo le attuali risultanze dei registri catastali, presenti presso l'agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ragusa come da visura effettuata in data 27.11.2024, risulta:

-Immobile Urbano, sito in Santa Croce Camerina, riportato nel N.C.E.U del Comune di Santa Croce Camerina,

2. Fabbricato sito nel comune Santa Croce Camerina censito al N.C.E.U. al foglio **30** part.lla **964** sub 1, cat. A7, classe 3, consistenza 7 vani Sup. Cat. 93 mq, rendita €. 686,89;

Il bene, comprende una mansarda, con 1 vano letto, un w.c. un ripostiglio, due locali di sgombero, e un terrazzino di mq. 15.00. Vi è installato una pompa di calore. La copertura è in latero-cemento a falde inclinate con tegole alla marsigliese.

Le condizioni di manutenzione sono buone. La mansarda è collegata anche tramite una scala interna con il piano rialzato (*Lotto n. 1*).

Il bene è occupato dalla debitrice sig.ra ******** ********(così come dichiarato in fase di accesso).

Presenta le seguenti irregolarità catastali:

- Difformità della planimetria catastale.

Le pareti di tamponamento del fabbricato sono in blocchi di arenaria, i tramezzi interni in laterizio e rifiniti con tonachino bianco, la pavimentazione in gres porcellanato, infissi in alluminio, e le porte interne in pvc. L'esterno è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

rifinito con intonaco. L'impianto elettrico presente nel fabbricato, non rispetta le norme di legge, pertanto bisogna adeguarlo alle norme in vigore. È allacciato alla rete idrica, elettrica, e fognaria pubblica.

Per la valutazione estimativa, si adotta il metodo sintetico comparativo di stima, che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale, tramite una comparazione tra l'immobile di cui si vuole conoscere il valore venale, ed un immobile simile per fattori intrinseci (*tipologia strutturale, stato di conservazione e manutenzione, epoca della costruzione, ecc. …..*) ed estrinseci (*ubicazione, destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.*) di cui si conosce il prezzo. Si è anche consultato l'OMI (*Osservatorio Mercato Immobiliare*) dell'Agenzia del Territorio.

Provincia: RAGUSA
Comune: SANTA CROCE CAMERINA
Fascia/zona: Suburbana/PUNTA BRACCETTO-TORRE DI MEZZO-PUNTA SECCA-CAUCANA-FINAITI-CASUZZE
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1250	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1100	L	3,3	4,1	L
Autorimesse	NORMALE	320	460	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	345	485	L	1,4	2	L

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ricadente nell'atto di pignoramento, e del mercato immobiliare per la zona, si ritiene poter assegnare ad ogni metro quadrato dei suoi complessivi mq. 67,00 di superficie, il prezzo di €. 1.000,00 al mq.;

Mq. 67,00 x €.mq. 1.000,00 = €. 67.000,00 *Valore di mercato*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Abbattimento forfettario *(nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti)*. Quindi si ha:

-Riduzione del 15% del valore venale €.67.000,00 – 15% (€.10.050,00) =	€.	56.950,00
Valore totale dell'immobile	€.	56.950,00
- adeguamento impianto elettrico	€.	1.000,00
-Spese tecniche x aggiornamento planimetria catastale	€.	1.000,00
Valore Finale di stima	**€.**	**54.950,00**

Diconsi Eurocinquantaquattromilanovecentocinquanta/00

ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione:

- Verbale d'accesso;
- documentazione catastale, e Ispezioni Ipotecarie;
- Concessione Edilizia comunale;
- Rogito acquisto immobile;
- Istanza di Liquidazione.

Avendo assolto il mandato conferitomi dal sig. Giudice, rassegno con serena fiducia la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa lì

Il C.T.U.

arch. **********

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Firmato Da: CATALANO BIAGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 314b17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009