

dott. ing. Daniele Migliorisi
Via Archimede, 13
97100 RAGUSA (RG)
Tel: 0932 244445
E-mail: d.bningegneria@alice.it
pec: daniele.migliorisi@ingspec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI RAGUSA

All'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Immobiliare n. 448/2015, dott. Fabrizio Cingolani.

Promossa da: Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. P.A.
Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Daniele Migliorisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.647, con domicilio eletto in Ragusa, Via Archimede n.13, veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, dott. Fabrizio Cingolani nel procedimento in epigrafe.

Presso la Cancelleria del Tribunale di Ragusa, il C.T.U. prestava giuramento accettando l'incarico di conferito dal Giudice nell'ambito della citata esecuzione.

Per portare a compimento il mandato conferito, si seguirà lo schema proposto dal G.E.

A) Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) all/ debitore/ 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.

pag 1/33

dott. ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In seguito all'esame di documentazioni catastali e di certificato notarile di visura ipocatastale redatto dal Notaio avv. Rosa Torre, è stata notificata alle parti la data di sopralluogo per l'inizio della consulenza tecnica, con avviso mediante raccomandata R/R. Non avendo avuto riscontro della ricezione di tale avviso, il GIU, congiuntamente al custode, prendeva accordi verbali con la parte esecutata per effettuare i necessari accessi agli immobili.

Le operazioni di perizia hanno così avuto inizio in data 01/03/2018.

Dall'esame della documentazione disponibile, si trova che gli immobili oggetto di perizia possono essere considerati come due lotti distinti di vendita, in quanto totalmente slegati ed indipendenti tra di loro. Le unità sottoposte a pignoramento sono:

Cespite 1:

1. Metà indivisa (1/2) in regime di comunione legale dei beni (l'altra metà appartiene alla coniuge XXXXXXXXXXXX) dello stacco di terreno sito in territorio di Scicli in c.da Spinello, censito al Catasto Terreni del comune di Scicli al Foglio 74, particelle 1474, 1479, 1484;

Cespite 2:

2. 1/1 intera piena proprietà di un fabbricato sito in Monterosso Almo nel viale Papa Giovanni XXIII n.27, censito al Catasto Urbano del Comune di Monterosso Almo al Foglio 16, particella 291, subalterno 3.

Da qui in avanti, la relazione peritale verrà suddivisa in due parti, ognuna riguardante uno dei due cespiti individuati.

In seguito all'esame di documentazioni catastali e di certificato notarile di visura ipocatastale redatto dal Notaio avv. Rosa Torre, è stata notificata alle parti la data di sopralluogo per l'inizio della consulenza tecnica, con avviso mediante raccomandata R/R. Non avendo avuto riscontro della ricezione di tale avviso, il CIU, congiuntamente al custode, prendeva accordi verbali con la parte esecutata per effettuare i necessari accessi agli immobili.

Le operazioni di perizia hanno così avuto inizio in data 01/03/2016.

Dall'esame della documentazione disponibile, si trova che gli immobili oggetto di perizia possono essere considerati come due lotti distinti di vendita, in quanto totalmente slegati ed indipendenti tra di loro. Le unità sottoposte a pignoramento sono:

Cespite 1:

1. Metà indivisa (1/2) in regime di comunione legale dei beni (l'altra metà appartiene alla coniuge XXXXXXXXXXXX) dello stacco di terreno sito in territorio di Scicli in c.da Spinello, censito al Catasto Terreni del comune di Scicli al Foglio 74, particelle 1474, 1479, 1484;

Cespite 2:

2. 1/1 intera piena proprietà di un fabbricato sito in Monterosso Almo nel viale Papa Giovanni XXIII n.27, censito al Catasto Urbano del Comune di Monterosso Almo al Foglio 1b, particella 291, subalterno 3.

Da qui in avanti, la relazione peritale verrà suddivisa in due parti, ognuna riguardante uno dei due cespiti individuati.

CESPITE 1

1.B).a "Esaminare la completezza/ idoneità dei documenti in atti."

Esaminando la documentazione telematica pervenuta al CIU, questa appare sufficiente allo svolgimento dell'incarico assegnato.

1.B).b "Esaminare la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari."

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto in data 20/11/2015 al nn. 15/91 di registro generale e 9912 di registro particolare, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. contro XXXXXXXX.

Alla sezione B della nota di trascrizione viene citato, come "Unità negoziale n.1" il cespite in oggetto:

Cespite 1 (dalla relazione notarile del Notaio rosa Torre):

Metà indivisa (1/2) in regime di comunione legale dei beni (l'altra metà appartiene alla coniuge XXXXXXXXXXXXXXXX) dello stacco di terreno sito in territorio di Scicli in c.da Spinello, censito al Catasto Terreni del comune di Scicli al Foglio 74, particelle 1474, 1479, 1484;

Si fa notare che alla sezione C della nota di trascrizione, la quota di 1/2 della proprietà viene considerata in regime di separazione dei beni, contrariamente a quanto riportato sul titolo di proprietà e sulla relazione notarile sopra citata.

1.B).c "Verificare i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai

pag 2/33

dot. Ing. Daniele Migliorisi Via Archimede, 33 - 97100 Ragusa

dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti."

Si riportano i dati catastali acquisiti mediante visura presso l'Ufficio provinciale del territorio di Ragusa:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
74	1474	Carrubeto	3		13	36	€ 5,52	€ 4,48
74	1479	Mandorieto	2		16	13	€ 18,74	€ 9,16
74	1484	Seminativo Irriguo	5		20	55	€ 14,22	€ 6,37
INTESTAZIONE:								Proprietà
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX								per 1/2
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX								per 1/2

Appare corretto quanto riportato sull'atto di pignoramento, che si riferisce alla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ delle particelle sopra riportate.

1.B).d)"Esaminare 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 trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento."

Il titolo di proprietà dei cespiti è dato dall'atto di compravendita del 29/12/1994, rogato dal notaio Ignazio Maria Emmolo con numero 7859 di repertorio e numero 2035 di raccolta. Tale atto vede una parte venditrice e diverse parti compratrici, tra le quali figurano i coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che acquistano ciascuno la metà indivisa dei terreni in regime di comunione legale dei beni.

I terreni acquistati sono gravati da una servitù di acquedotto in favore di altri terreni della parte venditrice. Di tale servitù si tratterà più

ampiamente nel seguito, nella parte di relazione descrittiva dei beni pignorati.

La trascrizione dell'atto è del 26/01/1995, con n. di registro particolare 915 e n. di registro generale 1133. Successivamente, in data 14/09/1995, è intervenuta una rettifica a tale trascrizione, con n. di registro particolare 8289 e n. di registro generale 10441.

Tale rettifica riguarda una correzione sulla misurazione della superficie della particella 1474.

1.B).e "Verificare la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; 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."

Il cespite è stato acquistato in comunione legale dei beni dall'esecutato XXXXXXXX XXXXX e dalla moglie XXXXX XXXXX XXXXXXXX, mediante l'atto di compravendita sopra citato.

Essendo pignorata la sola quota indivisa di 1/2 spettante ad XXXXXXXX XXXXX, il custode avv. Catera ha provveduto ad informare il Giudice, che ha acconsentito al proseguimento delle operazioni di perizia.

1.B).f "Verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio [...]"

Si riporta l'elenco delle trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. Trascrizione a favore del 26/01/1995 - Registro Particolare 915 Registro Generale 1133

pag 2/23

not. ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 07100 Regusa



Pubblico ufficiale Emmolo Ignazio Maria - Repertorio 7859 del 29/12/1994

Atto fra vivi - Compravendita

2. Rettifica a Trascrizione a favore del 14/09/1995 - Registro Particolare 8289
Registro Generale 10441

Pubblico ufficiale Emmolo Ignazio Maria - Repertorio 7859 del 29/12/1994

Atto fra vivi - Compravendita

3. Trascrizione del 19/11/1999 - Registro Particolare 13277 Registro Generale
16924

Pubblico ufficiale Schembari Giovanna - Repertorio 127091 del 17/11/1999

Atto tra vivi - Costituzione di fondo patrimoniale

4. Trascrizione del 22/09/2015 - Registro Particolare 7714 Registro Generale
12442

Pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario - Repertorio 2480 del 22/06/2015

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

5. Trascrizione del 20/11/2015 - Registro Particolare 9912 Registro Generale
15/91

Pubblico ufficiale Ufficio Giudiziario - Repertorio 4523/1 del 06/11/2015

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

1.C).a "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica."

All'interno della particella n.1474 è presente un piccolo fabbricato abusivo a servizio del fondo.

1.C).b "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile."

Non esiste chiaramente alcuna dichiarazione di agibilità.

1.C).c "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, i costi delle eventuali sanatorie."

L'immobile non appare passibile di eventuali procedimenti di sanatoria, date le condizioni della struttura. Di tale aspetto il CTU tratterà più ampiamente nel seguito.

1.C).d "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)."

Dato il carattere abusivo dell'opera, non esistono oneri urbanistici.

1.C).e "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione."

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Scicli indica che le particelle in oggetto ricadono in Zona Agricola "E", sottozona "E6" (zona agricola irrigua). Le particelle inoltre "sono soggette alle limitazioni imposte dal Vincolo Faglie [...]".

Il Vincolo Faglie comprende aree che ricadono entro una fascia di rispetto tracciata a cavallo di lineeazioni tettoniche dovute alla presenza di faglie. In tali zone "è vietata ogni attività di edificazione".

"I vincoli preordinati all'esproprio [...] sono decaduti per decorrenza dei termini quinquennali [...]".

1.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."

Da un esame del Regime Normativo del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, non emergono vincoli di tipo paesistico per le particelle in esame.

1.E) "Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

1.E).a "Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione."

1.E).b "Fare gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie."

1.E).c "Accertare lo stato di conservazione."

1.E).d "Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale."

1.E).e "Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile la consistenza e l'esatta identificazione."

1.E).f "Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode [...]."

Congiuntamente al Custode è stato effettuato l'accesso ai terreni in data 02/03/2018, come riportato in allegato verbale; sono stati verificati i confini e gli accessi, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal custode all'esecutato le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso.

Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sui beni oggetto di pignoramento, il CTU rimanda ai paragrafi relativi alla stima degli immobili.

~~1.F) "Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e 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.)."~~

Questo non pertinente per terreni agricoli.

pag.8/33

dott. ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

1.G) "Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)."

Dalle dichiarazioni del sig. XXXXXXXX si evince che non vi sono terze persone che si occupino della gestione del fondo o che occupino il fabbricato presente all'interno del fondo.

1.H).a "Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)."

Non risultano cause pendenti relative a diritti reali per gli immobili in oggetto.

~~**1.H).b "Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale 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)."**~~

Quesito non pertinente per terreni agricoli.

1.I) "Predisporre la relazione di stima [...] precisando:"

1.I).a "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali."

I beni pignorati costituiscono un fondo agricolo composto da tre particelle catastali contigue, situato in contrada Spinello, nel territorio del Comune di Scicli.

Si riportano i dati catastali acquisiti mediante visura presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito		
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
74	1474	Camubeto	3		13	36	€ 5,52	€ 4,48	
74	1479	Mandorieto	2		16	13	€ 18,74	€ 9,16	
74	1484	Seminativo Irriguo	5		20	55	€ 14,22	€ 6,37	
INTESTAZIONE:								Proprieta	
XXXXXXXX XXXXX									per 1/2
XXXXX XXXXX XXXXXXXXX									per 1/2

Si riporta uno stralcio della mappa catastale, in modo da evidenziare i confini degli immobili:

A Nord il confine è dato da un canale di irrigazione consortile;

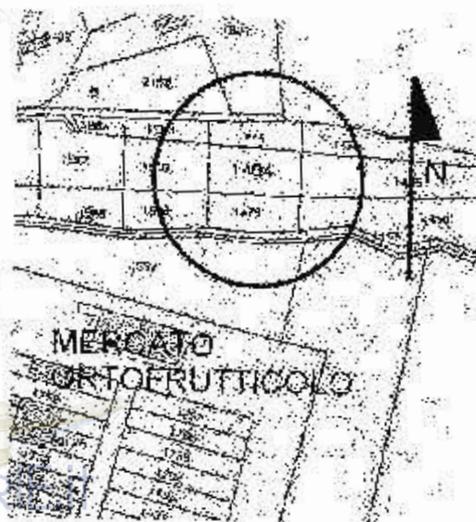
A Est il confine è dato da un muro in cemento armato, alto da 1,50m a 2,00m circa.

A Sud il confine è dato da un muro di contenimento in cemento armato, alto circa 2,50m, che separa la particella

1479 da una stradella posta ad un livello più basso.

A Ovest non esiste un confine tracciato: il fondo su questa linea è un tutt'uno con le tre particelle confinanti, estranee al procedimento di esecuzione immobiliare.

Si nota una discrepanza fra i confini tracciati sulla mappa catastale e l'entità delle superfici che sono riportate sui certificati di visura. Queste ultime sono le superfici reali, come evidenziato dal Tecnico che ha effettuato il trazionamento. La mappa catastale riporta sagome delle particelle che, misurate manualmente, sembrano più piccole. Si è verificato presso l'Agenzia del territorio che tali discrepanze sono



pag.10/33

dot. ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

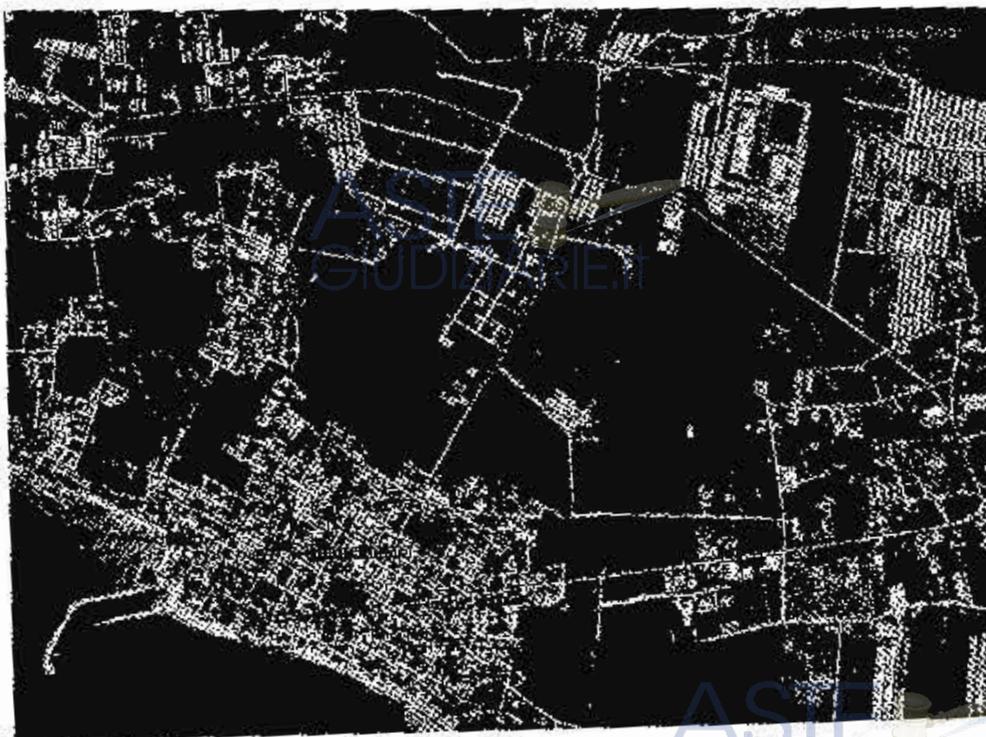
probabilmente da imputare a distorsioni ed errori presenti sulle vecchie mappe che sono poi state digitalizzate.

Fa fede in questo caso il frazionamento, documento ufficiale depositato all'Agenzia del Territorio, del quale è stata acquisita una copia.

Nella sezione degli allegati si riporta la dichiarazione del Tecnico che ha eseguito il frazionamento in occasione della vendita degli immobili.

1.l).b "Sommaria descrizione del bene."

Il fondo si trova ad una distanza di circa 1,5km dal centro abitato di Donnalucata, frazione marinara di Scicli, in prossimità del mercato ortofrutticolo. Da una rotatoria posta sulla S.P. n.127, si passa alla S.P. n.119, da cui si diparte la stradella interpodereale che costituisce il confine sud del fondo.



L'accesso alle particelle, posto sull'angolo Sud-Est, è dato da un varco di accesso aperto sul muro di confine con la stradella interpodereale

pag 11/39

Il. Avv. Ing. Daniele Migliorisi - via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

e attualmente chiuso da una barriera in legno, abbastanza precaria. Al momento del sopralluogo tale varco di accesso non risulta agevole dagli automezzi. Come detto, sul confine Nord è presente una canaletta di irrigazione consortile, che va ad alimentare una vasca costruita in cemento armato e, da questa, una ulteriore canaletta interna al fondo, tramite cui, con tubazioni provvisorie in ferro zincato e in plastica, si provvede all'irrigazione del fondo.

Sul lato Nord sono presenti alcuni alberi da frutto, sul lato Sud, lungo il confine, sono presenti circa 15 alberi di ulivo. Il resto del fondo è coltivato ad ortaggi in campo aperto.

Come detto, sul confine Nord è presente una vasca per l'irrigazione che raccoglie le acque della canaletta consortile. Addossata alla vasca è presente una costruzione in muratura. Interrogato su tale costruzione, il sig. XXXXXXXX ritiene che questa è sprovvista di titolo autorizzativo da parte del Comune di Scicli. Le caratteristiche di tale costruzione, realizzata in muratura priva di fondazioni adeguate, con copertura precaria in pannelli coibentati e in lastre di fibrocemento (apparentemente Eternit), priva di impianto elettrico e di adeguato impianto idrico-sanitario, fanno presumere al CTU l'impossibilità di qualunque azione tesa ad una sanatoria presso il Comune di Scicli.

1.l).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."

Dalle dichiarazioni del sig. XXXXXXXX si evince che non vi sono terze persone che si occupino della gestione del fondo o che occupino il fabbricato presente all'interno del fondo.

pag12/33

dot. Ing. Daniel Miglarisi via Archimede, 33 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato: Del MIGLIORIS DANIELE Emesso: Da: ARJEAPEC S.P.A. NG CA 3 Baniat# 1630520ff112e16e777ecb12a7a12a7

1.f).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 attività 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)."

Sull'atto di vendita è riportata una servitù di acquedotto:

"I terreni acquistati da [...] e dai coniugi XXXXXXXX - XXXXX sono gravati di servitù di acquedotto a favore delle restanti terre del venditore, di suoi aventi causa e di terzi, esercitata mediante la canaletta secondaria di irrigazione che passa in prossimità del lato nord del terreno stesso, a fianco del canale principale del Consorzio di Bonifica delle Paludi di Scicli denominato "Mussillo"; pertanto detti terreni sono gravati di servitù di passaggio, a piedi, per consentire l'uso, la pulizia e la manutenzione di tale canaletta."

1.f).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."

Si riporta l'elenco delle formalità reperite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Ragusa nel periodo dal 06/12/1989 al 30/03/2016:

1. Trascrizione del 26/01/1995 - Registro Particolare 915 Registro Generale 1133
Pubblico ufficiale Emmeolo Ignazio Maria - Repertorio 7859 del 29/12/1994

pag 14/33

dott. ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MIGLIORISI DANIELE; E-mail: Da: ARJEAPEC S.P.A. N.3 CA.3 Sottak. 1d5022f612e1b5e77abb02f612e7

- Atto tra vivi – Compravendita
2. Rettifica a trascrizione del 14/09/1995 – Registro Particolare 8289 Registro Generale 10441
Pubblico ufficiale Emmolo Ignazio Maria - Repertorio 7859 del 29/12/1994
Atto tra vivi – Compravendita
Formalità di riferimento: trascrizione n.915 del 1995
3. Iscrizione del 12/08/1999 – Registro Particolare 1964 Registro Generale 12368
Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa - Repertorio 107/99 del 22/07/1999
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
4. Trascrizione del 19/11/1999 – Registro Particolare 13277 Registro Generale 16924
Pubblico ufficiale Schemban Giovanna - Repertorio 127091 del 17/11/1999
Atto tra vivi – Costituzione di un fondo patrimoniale
5. Iscrizione del 09/04/2015 – Registro Particolare 633 Registro Generale 4427
Pubblico ufficiale Ufficio giudiziario - Repertorio 590 del 24/10/2013
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
6. Trascrizione del 22/09/2015 – Registro Particolare 7714 Registro Generale 12442
Pubblico ufficiale Ufficio giudiziario - Repertorio 2480 del 22/06/2015
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
7. Trascrizione del 20/11/2015 – Registro Particolare 9912 Registro Generale 15791
Pubblico ufficiale Ufficio giudiziario - Repertorio 4523/1 del 06/11/2015
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

La formalità n.1 riguarda l'atto di compravendita del terreno, la formalità n.7 riguarda il procedimento oggetto della presente relazione.

1.1).1 "Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso."

pag.14/35

dot. Ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Filtrato Di: MIGLIORISI DANIELE rimesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA.3 Barbaik 1b 0c220fth12efue777e:ct:21e16a7



La costruzione presente all'interno del fondo è sprovvista di titoli autorizzativi del Comune di Scicli, né sembra passibile di procedimenti di sanatoria.

1.1).g. "Attestazione di prestazione energetica."

Quesito non pertinente per terreni agricoli.

1.1).h. "Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa."

[...] 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."

La stima del cespite viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di riferimento le superfici agrarie.

Misurata la consistenza degli immobili secondo il parametro tecnico prescelto (in questo caso la superficie agraria), si ricava il prezzo unitario partendo dalle quotazioni medie del mercato.

Nonostante sulle visure catastali le tre particelle abbiano una qualità differente, in considerazione dello stato attuale verrà considerata una sola qualità del fondo, segnatamente la qualità "orto irriguo".

La superficie totale del fondo, desunta dalle visure e dalle mappe catastali, è di 5.004 mq.

Il fondo si presenta con buone caratteristiche di coltivabilità, la forma dei confini è abbastanza regolare, l'andamento è quasi pianeggiante, la topografia della zona ha un andamento naturalmente declinante verso la costa, distante poco più di 1,5km.

L'estensione del fondo non sembra consentire uno smarcio dei prodotti agricoli su grossa scala. Su risposta del sig. XXXXXXXX, che asserisce di dedicarsi egli stesso alla coltivazione del fondo, tali prodotti

pag 13/33

dott. Ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da MIGLIORISI DANIELE E-mail: D.MIGLIORISI@ASAPAG.COM - P.A. NC CA 2 Sania V. 16306201612efb6777ecbb12f8116e7



vengono in parte conteriti al mercato ortofrutticolo, che è ubicato a poche decine di metri dal fondo.

Il sistema di irrigazione, molto semplice (per caduta dalla vasca di raccolta), sembra essere in buone condizioni di efficienza e manutenzione.

In generale, il fondo sembra essere in discrete condizioni di manutenzione e produttività.

Per la zona in questione e per terreni del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione di €4,00 per metro quadro di superficie. Questo valore risulta attendibile anche perché assimilabile alle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia delle Entrate, che ci si è premurati di consultare.

La superficie totale del fondo è di 5.004 mq, per cui il valore più probabile è:

$$€/\text{mq } 4,00 \times 5.004 \text{ mq} = € 20.016,00$$

1.J.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."

La servitù di acquedotto sopra esposta, a parere del C.I.U., non è di onumento alla gestione del fondo, per cui non viene considerato un coefficiente riduttivo del valore sopra esposto.

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima:

$$€ 20.016,00 - 15\% = € 17.013,60$$

Si considera un valore arrotondato pari a:

€ 17.000,00 (diconsi euro diciassettemila/00)

1.J.j "Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di

pug16/33

dott. Ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa



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)."

La quota pignorata ad XXXXXXXX XXXXX è di 1/2 della proprietà, per cui in questo caso risulta abbastanza agevole una divisione del fondo in due parti. Si può detrarre dal conteggio delle superfici da suddividere quella che è occupata dalla stradella di accesso, larga circa 5m.

$$S_1 = S_2 = (5.004 - 328) / 2 = 2338 \text{ m}^2$$

$$S_{\text{tot}} = 5.004 \text{ m}^2 \quad \text{superficie totale del fondo}$$

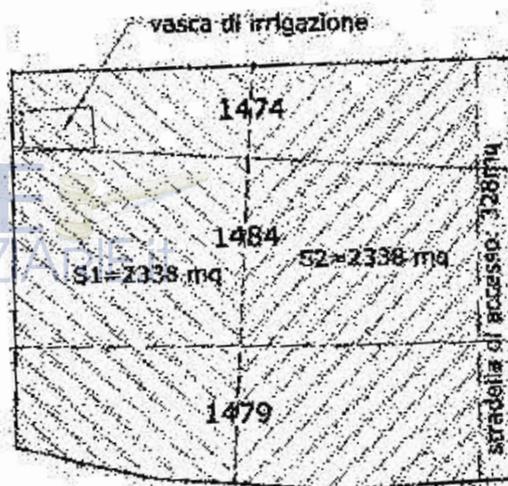
$$S_{\text{str}} = 328 \text{ m}^2 \quad \text{superficie stradella di accesso}$$

Secondo lo schema sotto riportato (esemplificativo e senza pretesa di precisione), si possono assegnare alle due metà del fondo rispettivamente la servitù di passaggio dalla stradella per l'accesso al fondo e la servitù di utilizzo della vasca di irrigazione.

La valutazione di una delle due parti in cui è stato suddiviso il fondo segue lo stesso criterio seguito precedentemente. Si considera però un valore unitario delle superfici minore, in quanto un frazionamento del fondo ne abbassa la capacità produttiva e la presenza di servitù ne sminuisce l'attrattività commerciale.

Diminuendo il valore unitario del 10%, si trova:

$$\text{€}/\text{mq } 3,60 \times \text{mq } 2.338 = \text{€ } 8.416,80$$



Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento
forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima:

€ 8.416,80 - 15% = € 7.154,28

Si considera un valore arrotondato pari a:

€ 7.000,00 (diconsi euro settemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pag 18/33

dott. ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Dal: yj0lucrisi DANIELE Emesso: Dz ARUPAPEC S.P.A. NG CA \$ Bari# 15906207512afba777a5bb12f8b7947

CESPITE 2

2.B).a "Esaminare la completezza/ idoneità dei documenti in atti."

Esaminando la documentazione telematica pervenuta al CIU, questa appare sufficiente allo svolgimento dell'incarico assegnato.

2.B).b "Esaminare la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari."

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare tratta quanto riportato nell'Atto di Pignoramento immobiliare trascritto in data 20/11/2015 al nn. 15/91 di registro generale e 9912 di registro particolare, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. P.A. contro XXXXXXXX XXXXX.

Alla sezione B della nota di trascrizione viene citato, come "Unità negoziale n.2" il cespite in oggetto:

Cespite 2 (dalla relazione notarile del Notaio Rosa Torre):

1/1 intera piena proprietà di un fabbricato sito in Monterosso Almo nel viale Papa Giovanni XXIII n.27, censito al Catasto Urbano del Comune di Monterosso Almo al Foglio 16, particella 291, subalterno 3.

2.B).c "Verificare 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."

Si riportano i dati catastali acquisiti mediante visura presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa:

pag.19/33

dott. Ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: MIGLIORISI DANIELE E-mail: Da: ARUBA-SC B.P.A. N.2 CA 3 Serie#: 1b9082dfb125fae777abb0c2f8116a7

Il bene in pignoramento appartiene per l'intero ad XXXXXXXX XXXXX.

2.B).1 "Verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio [...]"

Si riporta l'elenco delle trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. Trascrizione del 01/03/2012 – Registro particolare 3039, registro generale 4031
Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa - Repertorio 172 del 25/01/2012
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
2. Trascrizione del 22/09/2015 – Registro particolare 7714, registro generale 12442
Pubblico ufficiale Ufficio giudiziario - Repertorio 2480 del 22/06/2015
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
3. Trascrizione del 20/11/2015 – Registro particolare 9912, registro generale 15791
Pubblico ufficiale Ufficio giudiziario - Repertorio 4523/1 del 06/11/2015
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

2.C).a "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica."

La prima costruzione dell'immobile ha ricevuto dal comune di Monterosso Almo licenza edilizia n. 59 in data 14/10/1966. Tale licenza riguardava la realizzazione del piano terra sulla via Luigi Pirandello (magazzini/garage) e del primo piano (appartamento, piano terra della via Giovanni XXIII). Di tale progetto non si è reperita copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosso Almo.

Successivamente, il Comune ha approvato una sopraelevazione di un piano (approvazione progetto n.54 del 18/07/1972). Con tale provvedimento è stato costruito il secondo piano dello stabile (primo piano dalla via Giovanni XXIII), che è il subalterno oggetto di pignoramento.

pag.21/33

dott. ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 33 - 97100 Ragusa

Una ulteriore sopraelevazione di un piano è stata approvata con progetto n.28 del 10/05/1977 e successiva variante n.26 del 11/09/1979. Con questo progetto si sono dunque realizzati altri immobili (un piano e un lastrico solare) estranei al procedimento di Esecuzione Immobiliare in corso.

2.C).b "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile."

L'immobile oggetto di pignoramento ha ricevuto autorizzazione di abitabilità dal Comune di Monterosso Almo in data 14/07/1976.

2.C).c "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, i costi delle eventuali sanatorie."

L'immobile presenta un'unica difformità rilevante rispetto al progetto approvato: l'apertura di una finestra nella cucina che in progetto non esiste.

A parere del CTU, la mancanza di una finestra nella cucina può essere imputabile ad un errore del progettista, non riscontrato poi dall'Ufficio Tecnico in fase di approvazione del progetto; tuttavia, visti gli atti approvati, questa situazione si configura come una difformità dell'esistente dal progetto.

Da informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosso Almo, tale situazione non è sanabile: infatti le Norme Tecniche di Attuazione impongono, per la zona B1 in cui si trova l'immobile, una distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti pari a 10,00m; tale condizione non è attualmente verificata, in quanto l'edificio antistante alla parete esterna della cucina ha una distanza variabile fra i 3,5m e i 5 m. Sarà necessario chiudere la finestra.

2.C).d "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)."

Non sussistono oneri urbanistici pendenti.

2.C).e "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione."

Il Comune di Monterosso Almo non rilascia Certificato di Destinazione Urbanistica per immobili ricadenti all'interno del centro abitato. È stato acquisito uno stralcio del PRG e gli artt. 29 e 34 delle Norme Tecniche di Attuazione relativi alla zona in esame.

Il fabbricato non possiede margini di ulteriore edificabilità, sono possibili solo interventi di ristrutturazione.

2.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."

Trattandosi di un immobile posto in centro urbano, al di fuori del centro storico, non sussistono ulteriori vincoli, oltre a quelli posti dalle prescrizioni del PRG.

2.E) "Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

2.E).a "Verificare la consistenza e l'esatta identificazione."

2.E).b "Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie."

2.E).c "Accertare lo stato di conservazione."

pag.23/33

dott. ing. Gaetano Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.E).d "Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale."

2.E).e "Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione del soggetto occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile la consistenza e l'esatta identificazione."

2.E).f "Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode [...]."

Congiuntamente al Custode è stato effettuato l'accesso all'immobile in data 01/03/2016, come riportato in allegato verbale; se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal custode alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso.

Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sull'immobile oggetto di pignoramento, il CTU rimanda ai paragrafi relativi alla stima.

2.F) "Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)."

Non è costituito formalmente un condominio. Trattandosi di un edificio abitato da persone appartenenti alla stessa cerchia familiare, eventuali spese comuni vengono stabilite di volta in volta.

2.G) "Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)."

pag. 24/35

dot. ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'appartamento è in atto abitato dalla figlia dell'esecutato, convivente con il marito e con i figli minori. Non esiste un titolo formale per l'occupazione della casa.

2.H).a "Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dal RR.II)."

Non risultano cause pendenti relative a diritti reali per l'immobile in oggetto.

2.H).b "Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale 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)."

Come detto sopra, l'immobile non è attualmente occupato né dall'esecutato né dalla moglie di questi.

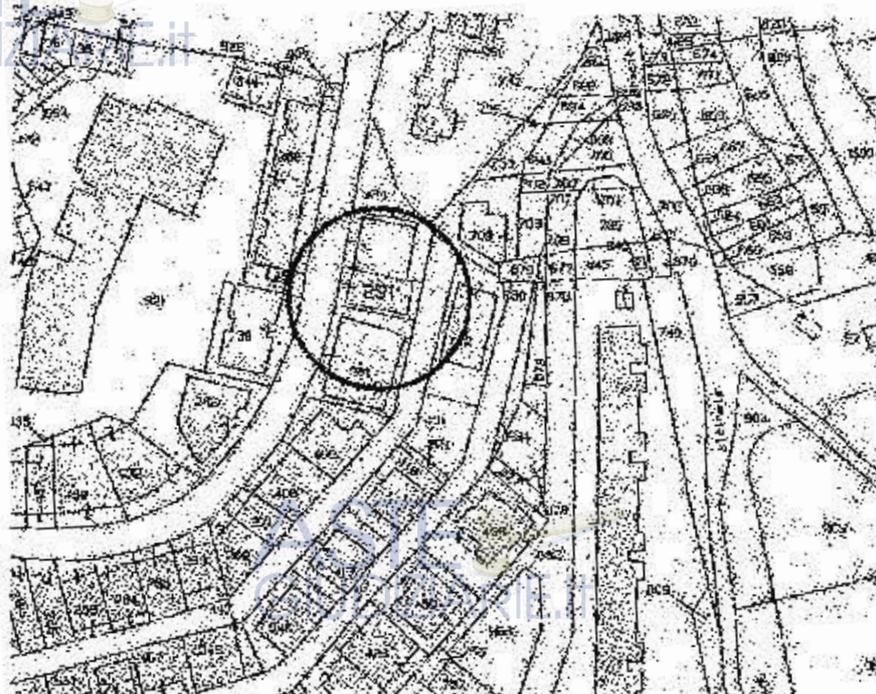
2.I) "Predisporre la relazione di stima [...] precisando:"

2.I).a "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali."

Il bene pignorato è un appartamento che occupa l'intero primo piano di uno stabile, con ingresso dal viale Papa Giovanni XXIII, nel centro urbano del Comune di Monterosso Almo.

Si riportano i dati catastali acquisiti mediante visura presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
18	291	3		A/4	4	5,5 vani	€ 230,08
Viale Papa Giovanni XXIII n.27 piano 1							
INTESTAZIONE:							Proprietà
XXXXXXXX XXXXX							per 1/1

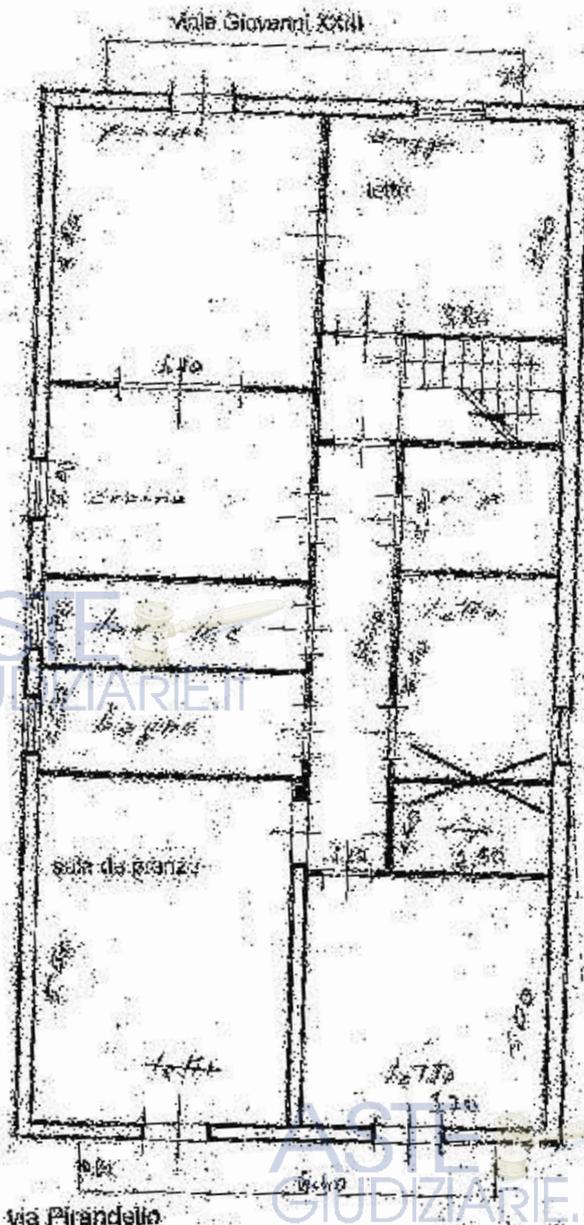


A Nord l'immobile confina con altra proprietà, costruita in aderenza;
 a Est confina con la via Luigi Pirandello; a Sud confina con altro immobile
 (distaccato); a Ovest confina con il viale Papa Giovanni XXIII.

2.1).b "Sommaria descrizione del bene."

L'immobile è un appartamento al primo piano di uno stabile nel centro urbano di Monterosso Almo. L'ingresso si ha sul viale Giovanni XXIII, da un cancelletto di ferro su un piccolo cortiletto comune; su questo si apre un portoncino di ingresso in alluminio anodizzato che introduce al vano scala, che serve i piani superiori. L'accesso all'appartamento al piano terra è dato da un altro portoncino.

Sul pianerottolo del primo piano sono presenti due portoncini caposcala in legno tamburato: uno introduce ad una stanza utilizzata come camera da letto, l'altro si apre su un corridoio di disimpegno con accessi verso un ripostiglio, due stanze da letto, una sala da pranzo, un bagno, un doppio servizio e la cucina; dalla cucina si passa verso un soggiorno e da questo alla stanza da letto in comunicazione con il vano scala. Si riporta una planimetria in cui sono evidenziate in rosso le differenze rispetto alla



pag. 21/33

aut. Ing. Daniele Migliorisi via Archibude, 13 - 97100 Ragusa

planimetria approvata. Le differenze nella suddivisione interna sono di poco conto e, a parere del CTU, non necessitano di azioni autorizzative. L'apertura di una finestra nella cucina, non inserita in progetto, si configura come una difformità non sanabile, come detto in precedenza.

I pavimenti dei vari ambienti sono con piastrelle in ceramica, presumibilmente dell'epoca di costruzione della palazzina, le pareti sono intonaco per interni e pittura murale; le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite in ceramica fino a mezza altezza, le pareti di alcune stanze sono rivestite con pannelli di legno. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono con doppio intasso in alluminio anodizzato non a taglio termico, con vetro singolo e serrande avvolgibili in plastica. L'impianto termico è a caldaia a gas singola, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico, a detta degli occupanti l'immobile, risale all'epoca della costruzione.

L'appartamento prende luce naturale sui due fronti stradali sui lati Est e Ovest, dove sono presenti due balconi, sul lato Sud tramite finestre nel bagno, nel doppio servizio e nella cucina; sul lato Nord è presente una finestra ad un'altezza di circa 2m.

In generale lo stato dell'immobile appare discreto, relativamente alla sua età. Sono evidenti notevoli problemi di condensa all'interno del doppio servizio, fenomeno non riscontrato in altri ambienti.

2.l).c "Stato di possesso del bene 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."

L'appartamento è abitato dalla figlia dell'esecutato, convivente con il marito e i figli minori. Non esiste un titolo formale per l'attuale occupazione dell'immobile, se non il fatto che "abita lì dalla nascita".

pag.28/33

dott. ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.l).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 attività 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)."

Non si ha riscontro di vincoli o spese condominiali fisse. Come già detto, la palazzina è abitata da persone appartenenti alla stessa cerchia familiare ed eventuali spese vengono presumibilmente concordate di volta in volta.

2.l).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 tallimento, ecc."

Si riporta l'elenco delle formalità reperite presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Ragusa nel periodo dal 06/12/1989 al 30/03/2016:

1. Iscrizione del 09/10/2004 – Registro particolare 7248, registro generale 21528
Pubblico ufficiale Giurdanella Luca - Repertorio 9451/2259 del 08/10/2004
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
2. Iscrizione del 07/04/2006 – Registro particolare 2499, registro generale 8387
Pubblico ufficiale Sipione Michele - Repertorio 1190/517 del 06/04/2006
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Documenti successivi correlati.

pag.29/33

dot. Ing. Daniele Migliorisi via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firma Di M(GIUDICE) DANIELE EMILIO DI ARJEAPEC S.P.A. ING. CA. 2 SENNARÉ, 165022491512 e05a777ac5b128b19a7

1. Comunicazione n.287 del 22/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/01/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 03/03/2008.

3. Iscrizione del 07/04/2006 - Registro particolare 2500, registro generale 8388
Pubblico ufficiale Sipione Michele - Repertorio 1191/518 del 06/04/2006
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.3257 del 14/10/2015 (surrogazione parziale)

4. Trascrizione del 01/03/2012 - Registro particolare 3039, registro generale 4031

Pubblico ufficiale Tribunale di Ragusa - Repertorio 172 del 25/01/2012

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

5. Iscrizione del 09/04/2015 - Registro particolare 633, registro generale 4427

Pubblico ufficiale Ufficio giudiziario - Repertorio 590 del 24/10/2013

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

6. Trascrizione del 22/09/2015 - Registro particolare 7714, registro generale 12442

Pubblico ufficiale Ufficio giudiziario - Repertorio 2480 del 22/06/2015

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

7. Trascrizione del 20/11/2015 - Registro particolare 9912, registro generale 15791

Pubblico ufficiale Ufficio giudiziario - Repertorio 4523/1 del 06/11/2015

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

2.1).f "Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso."

L'immobile è sostanzialmente conforme alla Concessione Edilizia n.54 del 18/07/1972, eccezion fatta per la finestra aperta sulla cucina, del quale si è già trattato e che dovrà essere chiusa, in quanto non è un abuso sanabile.

L'autorizzazione di agibilità dell'immobile è stata concessa dal Comune di Monterosso Almo in data 14/07/1976.

pag.30/33

dot. Ing. Daniele Migliorisi - via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.l).g "Attestazione di prestazione energetica."

In base alle risultanze del sopralluogo effettuato e alle notizie che è stato possibile reperire sulla tipologia costruttiva dell'immobile e sugli impianti esistenti, l'attestato di Prestazione Energetica redatto pone l'immobile in classe energetica G (scadente), con un indice di Prestazione Energetica Globale Non Rinnovabile $EP_{gl,non} = 210,5 \text{ kWh/m}^2 \text{ annui}$.

2.l).h "Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa."

[...] 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."

L'appartamento presenta una superficie lorda di circa 136 m², comprensiva delle murature perimetrali e al netto del vano scala. L'altezza netta misurata da pavimento a soffitto è di 2,90m. I due balconi hanno una superficie di $(5,12 + 5,12) = 10,24 \text{ m}^2$.

La stima dell'immobile viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di raffronto le superfici lorde, misurate comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine con altri immobili.

Misurata la consistenza degli immobili secondo il parametro tecnico prescelto (in questo caso la superficie lorda), si ricava il prezzo unitario partendo dalle quotazioni medie del mercato, da moltiplicare per alcuni opportuni coefficienti di destinazione d'uso, di piano, di vetustà, eccetera.

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione al nuovo di €1.100,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente di piano pari a $C_p = 1,00$, un coefficiente di età, qualità e stato $C_q = 0,60$, un coefficiente di destinazione $C_j = 1$,

La quotazione al nuovo va moltiplicata per questi coefficienti e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$\text{€/mq } 1.100,00 \times 1,00 \times 0,60 \times 1,00 = \text{€/mq } 660,00.$$

Questo valore risulta attendibile anche perché assimilabile alle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia delle Entrate, che ci si è premurati di consultare.

Per la superficie del balcone si applica un coefficiente di piano pari a $C_p = 1,00$, un coefficiente di età, qualità e stato $C_q = 0,60$, un coefficiente di destinazione $C_d = 0,25$.

La quotazione al nuovo va moltiplicata per questi coefficienti e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$\text{€/mq } 1.100,00 \times 1,00 \times 0,60 \times 0,25 = \text{€/mq } 165,00$$

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella:

	C_p	C_q	C_d	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
<u>Superfici interne</u>	1,00	0,60	1,00	1.100,00	660,00	136,00	€ 89.760,00
<u>Balconi</u>	1,00	0,60	0,25	1.100,00	165,00	10,24	€ 1.689,60
						Totale	€ 91.449,60

2.1)./ "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 dettratti dal valore del compendio di stima."

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima:

$$\text{€ } 91.449,60 - 15\% = \text{€ } 77.732,16$$

Si considera un valore arrotondato pari a:

$$\text{€ } 78.000,00 \text{ (diconsi euro settantottomila/00)}$$

2.f).j "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)."

Il pignoramento viene effettuato sulla intera quota di proprietà dell'esecutato, dunque non si tratterà di una eventuale divisibilità del bene.

Ragusa, li 10/05/2018

Con osservanza,

il C.T.U.

dott. ing. Daniele Migliorisi

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

pag. 23/33

dott. ing. Daniele Migliorisi - via Archimede, 23 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.IT