

Giovanni Cavalieri architetto

Via Sac. Di Giacomo, 13

97100 Ragusa

Tel./Fax 0932.228072

cell. 333.1699789

e-mail: giovanni@krunastudio.it

p.e.c.: giovanni.cavalieri@archiworldpec.it

**RELAZIONE DI STIMA
FINALIZZATO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. R. G. E. 57/2023**

TRIBUNALE DI RAGUSA

G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

Ragusa, 12/12/2023

Il Tecnico

Arch. Giovanni Cavalieri

Indice relazione

PREMESSA	pag. 3
DESCRIZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEL CESPITE DI BENI	pag. 4
RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO	pag. 5
DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag. 5
UBICAZIONE.....	pag. 5
DESCRIZIONE.....	pag. 6
DATI CATASTALI E CONSISTENZA.....	pag. 8
ISPEZIONI IPOTECARIE.....	pag. 8
PROVENIENZA.....	pag. 9
CONFORMITA'.....	pag. 10
PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE.....	pag. 10
DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	pag. 11
STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	pag. 13
STIMA SINTETICA DEL BENE	pag. 13
STIMA ANALITICA DEL BENE	pag. 14
GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE	pag. 14
GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE.....	pag. 15
SCHEDA DI SINTESI LOTTO UNICO E SCHEDA IMMOBILE	pag. 16
ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO UNICO	pag. 25

PREMESSA

RELAZIONE DI STIMA

REDATTA PER CONTO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA

DA PARTE DEL PERITO: ARCH. GIOVANNI CAVALIERI
ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI RAGUSA AL N° 427
CON STUDIO IN RAGUSA (RG)
VIA SAC. G. DI GIACOMO, 13 - CAP 97100 -
TELEFONO/FAX 0932.228072
CELL. 333.1699789

L'oggetto dell'incarico è la stima di un'abitazione unifamiliare sita nel Comune di Ragusa (RG), in via Generale Scrofani n° 172.

Io sottoscritto arch. Giovanni Cavalieri sono stato nominato CTU dal Tribunale di Ragusa con Provvedimento del 01 maggio 2023 (nomina ricevuta tramite PEC il 04 maggio 2023), ho prestato giuramento il 22 maggio 2023, ho preso contatto con il custode avv. Ivana Di Pietro e abbiamo concordato la data del sopralluogo.

La parte debitrice è stata convocata dal custode che fissava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per il giorno 20 giugno 2023.

All'appuntamento concordato siamo stati gentilmente accolti per svolgere il sopralluogo di rito.

In seguito all'accertamento di cui sopra, ho completato presso gli enti interessati l'acquisizione di tutti gli atti e dati necessari per relazionare quanto segue.

DESCRIZIONE DELLA COMPOSIZIONE
DEL CESPITE DEI BENI

– BENI NEL COMUNE DI RAGUSA (RG) –
VIA GENERALE SCROFANI N° 172

Il cespite in oggetto è costituito da un'abitazione unifamiliare sita nel Comune di Ragusa, in via Generale Scrofani n° 172. Il manufatto è distinto al N.C.E.U. di Ragusa al Foglio 277, Particella 6784, Sub 2 e Sub 3, Cat. A/5, (ex Foglio 268, Particella 976, Sub 2 e Sub 3). Il Sub 2 è costituito dal vano scala di ingresso al piano terra e dal primo piano, il Sub 3 è invece costituito dal secondo piano e dal terzo piano sottotetto; ho ritenuto pertanto formare un solo lotto per la vendita.

LOTTO UNICO

- Abitazione in Ragusa (RG), via Generale Scrofani n° 172, distinta al Catasto Fabbricati di Ragusa al Foglio 277, Particella 6784, Sub 2 e Sub 3, Cat. A/5, (ex Foglio 268, Particella 976, Sub 2 e Sub 3).

1/2 della proprietà è di [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED].

1/2 della proprietà è di [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].



A seguire si procede alla descrizione dettagliata e stima dei beni che costituiscono il Lotto Unico, nonché alla specifica di tutti gli aspetti formali.

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO**DESCRIZIONE DEL BENE**

(UBICAZIONE – DESCRIZIONE – DATI CATASTALI E CONSISTENZA –
- ISPEZIONI IPOTECARIE - PROVENIENZA –
- CONFORMITA' – PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE)

UBICAZIONE

Dai dati acquisiti in fase di sopralluogo il bene oggetto di stima immobiliare è un'abitazione unifamiliare sita nel Comune di Ragusa, in via Generale Scrofani n° 172; il bene è censito al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Ragusa al Foglio 277, Particella 6784, Sub 2 e Sub 3, Cat. A/5, (ex Foglio 268, Particella 976, Sub 2 e Sub 3).

Il bene sopra identificato viene sottoposto a pignoramento per 1/2 a [REDACTED], C.F.

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED], C.F.

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].



Si procede alla descrizione del bene ed alla sua valutazione.

DESCRIZIONE

Dal sopralluogo effettuato e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*), si evince che l'immobile sottoposto a pignoramento, è identificabile in un'abitazione unifamiliare ricadente all'interno dell'attuale perimetro del centro storico del Comune di Ragusa. La casa non risulta libera ma occupata dai proprietari che vi risiedono con i loro tre figli. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati di Ragusa al Foglio 277, Particella 6784, Sub 2 e Sub 3, Cat. A/5, (ex Foglio 268, Particella 976, Sub 2 e Sub 3).

Il fabbricato sito in via Generale Scrofani n° 172 è stato costruito prima del 01/09/1967 ed occupa un suolo di forma rettangolare, di un isolato del centro storico di Ragusa superiore, chiuso su tre lati da altre costruzioni; l'unico fronte libero da cui avviene l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti e su cui si trova l'unico l'accesso all'abitazione è quello prospiciente la via Generale Scrofani. Il fabbricato presenta al piano terra il vano d'ingresso al corpo scala della casa oggetto di esecuzione immobiliare e di fianco un locale garage appartenente a terzi e pertanto non facente parte del compendio pignorato. L'abitazione si articola quindi tra il primo, il secondo ed il terzo piano; al primo piano si trova la zona giorno costituita da soggiorno/pranzo e cucina, oltre ad un servizio igienico, al secondo piano si trova la zona notte costituita da due camere da letto, un servizio igienico ed una piccola lavanderia, al terzo piano si trova un ambiente ripostiglio ed un locale sgombero sottotetto (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*).

L'immobile costituito quindi da quattro elevazioni fuori terra ha la struttura portante in muratura di blocchi di pietra e la copertura a tetto con travi di legno e coppi, tipici della tradizione locale.

L'ingresso al piano terra dell'abitazione si presenta con un corridoio largo circa un metro ed in fondo ad esso si articola il vano scala che serve tutti i livelli della casa. La pavimentazione dell'ingresso del vano scala ed il rivestimento dei gradini della scala è in granito di marmo, la ringhiera è in ferro, le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate; la copertura del vano scala è costituita da una struttura in ferro e vetro che permette una illuminazione zenitale dell'ambiente (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). Sul piccolo pianerottolo di arrivo al primo piano del fabbricato si trova la porta che da accesso alla zona giorno della casa, costituita da un unico ambiente soggiorno pranzo e da una cucina; questi locali sono areati ed illuminati da due aperture che immettono in un balcone prospiciente la via Generale Scrofani, invece un piccolo bagno di piano riceve l'illuminazione dal vano scala (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). L'accesso alla zona notte della casa avviene sempre dal piccolo pianerottolo di approdo alla seconda elevazione del fabbricato, dove la presenza di un disimpegno separa le due camere da letto; una camera è illuminata da una piccola finestra sul vano scala, l'altra, più grande,

da una apertura che immette sul balcone in via Generale Scofani. Questa camera da letto presenta due piccoli ambienti, uno funge da ripostiglio lavanderia, l'altro da bagno in camera che riceve area e luce naturale da una apertura sul balcone (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). Come per gli altri piani il pianerottolo di arrivo alla terza elevazione del fabbricato consente l'accesso ad un vano adibito a ripostiglio che riceve illuminazione dal vano scala; da questo ambiente si accede alla parte più bassa del sottotetto adibita a locale sgombero (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*).

L'abitazione, articolata su tre elevazioni, ad esclusione del vano scala, copre una superficie interna netta calpestabile di circa mq. 88,50; invece la superficie coperta lorda, articolata sempre sulle tre elevazioni e ad esclusione del vano scala, è di circa mq. 111,30. Il vano scala copre complessivamente per i quattro livelli una superficie lorda di circa mq. 33,10; il locale sgombero sottotetto copre una superficie lorda di circa mq. 13,10; i due balconi prospicienti la via Generale Scofani hanno una superficie complessiva di circa mq. 10,00. L'altezza interna del primo e del secondo piano della casa è di circa ml. 3,00; quella del locale ripostiglio al piano sottotetto ha altezza media interna di circa ml. 2,60 (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*).

La casa completa ed efficiente non presenta finiture di pregio ma di tipo popolare, le pavimentazioni sono realizzate con doghe in laminato tipo finto parquet invece in cucina e nei bagni sono presenti piastrelle di ceramica o gres, anche i rivestimenti dei bagni sono realizzati non mattoni di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono internamente in alluminio con vetro camera e all'esterno presentano persiane in alluminio. I due bagni si presentano completi ed efficienti in tutti i loro elementi. Le pareti interne sono intonacate, rifinite e tinteggiate, il tetto a vista nel piano sottotetto non è invece rifinito, anche se efficiente, necessiterebbe una manutenzione straordinaria di revisione. Nel complesso l'abitazione, seppur di tipologia popolare, necessiterebbe maggiori interventi di manutenzione, nel complesso si presenta internamente completa ed in discreto stato di conservazione, sull'esterno il prospetto ed i balconi sono rifiniti ed efficienti. Sul prospetto sono evidenti due unità esterne per il condizionamento degli ambienti interni, ma i dispositivi presenti sia interni che esterni non sono efficienti e sono in disuso. Per il riscaldamento del primo piano è presente un camino a legna, al secondo piano il riscaldamento avviene tramite l'irraggiamento emesso dalla canna fumaria del camino non protetta e coibentata. Il fabbricato è servito da rete elettrica idrica e fognaria; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico. (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*).

L'immobile presenta barriere architettoniche costituite dallo sviluppo in piani del fabbricato, non ha caratteristiche architettoniche rilevanti e valore storico se non per la tipologia costruttiva tipica delle case a più livelli del centro storico.

DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Dai dati acquisiti dalle ispezioni catastali quali, l'Estratto di Mappa, dalle Planimetrie Catastali e dalle Visure Storiche Catastali (*all. 02 F. 277 P.lla 6784 Sub 2/3 Mappa Planimetrie e Visure*), il bene pignorato sito nel Comune di Ragusa, in via Generale Scrofani n° 172, risulta appartenere per 1/2 della proprietà a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e per 1/2 della proprietà a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Il bene, costituito da una abitazione unifamiliare su più livelli, è censito al Catasto Fabbricati di Ragusa, al Foglio 277, Particella 6784, Sub 2, Categoria A/5 per quanto concerne il piano terra ed il primo piano ed al Foglio 277, Particella 6784, Sub 3, Categoria A/5 per quanto concerne il secondo piano ed il piano sottotetto. La planimetria catastale presenta qualche lieve difformità distributiva interna degli ambienti rispetto a quella del fabbricato, oggetto di pignoramento, in fase di sopralluogo.

Facendo riferimento alla planimetria allegata, (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*), si può dunque procedere a descrivere la consistenza del bene. L'abitazione, articolata su tre elevazioni, ad escusione del vano scala, copre una superficie interna netta calpestabile di circa mq. 88,50; invece la superficie coperta lorda, articolata sempre sulle tre elevazioni e ad esclusione del vano scala, è di circa mq. 111,30. Il vano scala copre complessivamente per i quattro livelli una superficie lorda di circa mq. 33,10; il locale sgombero sottotetto copre una superficie lorda di circa mq. 13,10; i due balconi prospicienti la via Generale Scrofani hanno una superficie complessiva di circa mq. 10,00.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Da ispezioni ipotecarie, riferite al periodo che va dal 01/11/2003 al 01/12/2023, effettuate al soggetto debitore [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], (*all. 03 Ispezioni Ipotecarie per soggetto*) si rilevano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2006 - Registro Particolare 6159, Registro Generale 10509, Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO, Repertorio 34376/10524 del 27/04/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RAGUSA (RG), SOGGETTO ACQUIRENTE.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2960, Registro Generale 10510, Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO, Repertorio 34377/10525 del 27/04/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in RAGUSA (RG), SOGGETTO DEBITORE.
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2023 - Registro Particolare 4340, Registro Generale 5918, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio

463 del 03/03/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in RAGUSA (RG).

Da ispezioni ipotecarie, riferite al periodo che va dal 01/12/2003 al 11/12/2023, effettuate al soggetto debitore [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], (all. 03 Ispezioni Ipotecarie per soggetto) si rilevano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2006 - Registro Particolare 6159, Registro Generale 10509, Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO, Repertorio 34376/10524 del 27/04/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in RAGUSA (RG), SOGGETTO ACQUIRENTE.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2960, Registro Generale 10510, Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO, Repertorio 34377/10525 del 27/04/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in RAGUSA (RG), SOGGETTO DEBITORE.
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2023 - Registro Particolare 4340, Registro Generale 5918, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio 463 del 03/03/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in RAGUSA (RG).

PROVENIENZA

Da accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, il bene oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene per 1/2 della proprietà a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e per 1/2 della proprietà a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati di Ragusa al Foglio 277, Particella 6784, Sub 2 e Sub 3, Cat. A/5 (ex Foglio 268, Particella 976, Sub 2 e Sub 3), è pervenuto ai soggetti debitori tramite Atto di Compravendita del 27/04/2006 del not. Filippo Morello di Ispica, Repertorio n° 34376 del Fascicolo n° 10524, Registrato a Modica il 03/05/2006 al n° 1776 Serie 1V e Trascritto a Ragusa il 04/05/2006 al n. 10501/6159 (all. 04 Atto di provenienza ai soggetti debitori). In questo atto [REDACTED] e [REDACTED], coniugati ed in regime di comunione legale dei beni, comperano da Guastella Salvatore Giovanni (nato a Ragusa il 26/08/1954) e Guastella Maria (nata a Ragusa il 20/06/1958) una casa per civile abitazione sita in Ragusa via Generale Scrofani n° 172, composta da un primo piano con due vani ed accessori, da un secondo piano con due vani ed accessori e con sottotetto ed area sovrastante libera. La parte venditrice dichiara che l'edificazione del fabbricato è avvenuta anteriormente al primo settembre 1967.

Alla parte venditrice, Guastella Salvatore Giovanni e Guastella Maria, l'immobile era pervenuto per legittima successione di morte del proprio padre Guastella Francesco deceduto il 22/01/2005 (dichiarazione di successione n° 537, vol. 386 presentata il 20/07/2005 all'Agenzia delle Entrate di Ragusa e trascritta il 10/10/2005 al n° 11124. L'accettazione dell'eredità di Guastella Francesco non risulta trascritta. Guastella Francesco ha ricevuto il bene per Atto di Divisione del 28/12/1988, Repertorio n° 35754, Trascritto il 24/01/1989 al n° 1269 di formalità.

CONFORMITA'

L'immobile è legittimato da una dichiarazione sull'edificazione del fabbricato avvenuta anteriormente al primo settembre 1967, effettuata dalla parte venditrice nell'atto di compravendita del fabbricato del 27/04/2006 da parte dei soggetti debitori. Da ulteriori ricerche presso gli archivi del Comune di Ragusa superiore per gli anni che comprendono il 2006 e fino al 2012 e presso gli archivi del Comune di Ragusa Ibla per gli anni che comprendono il 2013 e fino alla data del 07/11/2023, non risultano interventi dichiarati sul fabbricato di via Generale Scrofani n° 172 ne tantomeno risultano richieste di eventuali interventi sullo stesso registrate a nome dei proprietari [REDACTED] e [REDACTED]. Alla luce di ciò, dall'esito delle ricerche effettuate sul fabbricato, non si riscontrano sul fabbricato titoli edilizi abilitativi.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dai raffronti con le planimetrie catastali, ho riscontrato qualche lieve difformità distributiva interna degli ambienti, ciò fa supporre che queste eventuali opere, legittime se autorizzate, siano state probabilmente realizzate in assenza di titolo edilizio.

PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE

La regolarizzazione dell'organismo architettonico da poter attuare consiste nell'ufficializzare l'attuale distribuzione planimetrica interna sia al Comune che al Catasto. Questo processo comporta la redazione di una pratica urbanistica da presentare al Comune di Ragusa che prevede anche il pagamento di una sanzione amministrativa; successivamente bisogna effettuare altra pratica presso il Catasto per quanto riguarda l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Per quanto concerne la valutazione ritengo che il bene possa essere stimato nello stato in cui si trova, si stimeranno i costi, gli oneri e gli onorari delle pratiche edilizie e catastali e si sottrarranno al valore stimato del bene.

Il futuro acquirente acquisterà dunque l'immobile con la consapevolezza delle difformità esposte.

DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA

A – UBICAZIONE

A.1 – Comune: **RAGUSA** prov. **RG** territorio:

A.2 - Località – Frazione – Contrada:

A.3 - Indirizzo: **VIA GENERALE SCROFANI, 172**

A.4 – Zona in cui ricade l'immobile: ☒ **Centrale** ☐ Semicentrale
☐ Semiperiferica ☐ Periferica
☐ Ultraperiferica ☐ Foranea

A.5 - Zona Sismica: **SI**

B – DESCRIZIONE

B.1 – Categorie: ☒ **Abitazione**

☐ Ufficio ☐ Negozio
☐ Magazzino ☐ Deposito
☐ Laboratorio ☐ Rimessa collettiva
☐ Altro.....

Con annessi: ☐ Veranda ☐ Cantina ☐ Garage
☐ Posto auto scoperto ☐ Giardino ☒ **Balconi**
☒ Altro..... **Vano Scala e Sottotetto.....**

Costituenti: ☐ Intero fabbricato

☒ **Porzione di fabbricato**

Composto: di n° piani entro terra: **0**
di n° piani fuori terra: **4**

B.2 – Scala: Piano: **PRIMO/SECONDO/SOTTOTETTO** Interno: /

B.3 – Condizione: ☒ **Occupato dal proprietario** ☐ Dal richiedente
☐ Occupato da terzi al canone annuo di €
☐ Libero – Non occupato ☐ A disposizione del proprietario

B.4 - TIPO

☒ **Popolare** ☐ Economico ☐ Medio ☐ Signorile ☐ Lusso

B.5 - ☐ Costruito nell'anno **antecedente al 01/09/1967**

☐ Ristrutturato nell'anno.....

B.6 - Altezze interpiano: h = **± 3,00 m** Categoria: **A/5**

B.7 - L'immobile, in tutto od in parte è destinato o adibito per almeno 3/4 della sua superficie a civile abitazione o a studi professionali o ad uffici? **SI**

B.8 - Stato di conservazione: ☐ Ottimo ☐ Buono ☐ Normale ☒ **Scadente**

C – CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **Blocchi di pietra.**

Solai: **Laterocemento**

Copertura: **Tetto inclinato in legno**

Tramezzature interne: **Laterizio forato**

Pavimenti: **Pannelli in laminato e Piastrelle di ceramica**

Rivestimenti interni: **Piastrelle di ceramica**

Infissi esterni in: **Alluminio e vetro camera con persiane in alluminio**

Porte esterne in: **Ferro**

Porte interne in: **Legno tamburato**

Bagni interni n°: **2**

Impianti: **X Acqua** **X Elettricità** ☐ Gas

Classe Energetica: **Non valutata**

D – AUTORIZZAZIONI

☐ Provvedimento Autorizzativo Unico

☐ Concessione edilizia

☐ Licenza edilizia

☐ Licenza di abitabilità **X Accatastamento**

☐ Concessione Edilizia in Sanatoria

☐ Agibilità

STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La *stima sintetica* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione, sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica), ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona).

La *stima analitica* viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da un'indagine diretta di mercato.

STIMA SINTETICA DEL BENE

In relazione agli elementi accertati si è sviluppata la seguente procedura di stima tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine considerando un edificio simile a quello oggetto di stima, collocato nella stessa zona ed avente le stesse caratteristiche di età, qualità e stato di manutenzione.

Nel giudizio di stima giocano un ruolo determinante l'ubicazione e la tipologia del fabbricato. Quest'ultima è riconducibile ad una abitazione unifamiliare articolata su più piani, tipologia caratteristica delle case del centro storico. Lo stato di conservazione generale dell'immobile è discreto, l'abitazione è funzionale ed efficiente in ogni sua parte.

L'ubicazione dell'immobile può essere definita zona ricadente nel centro storico che gode quindi dei vantaggi dell'agglomerato urbano circostante. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:

- Calcolo della superficie commerciale dell'abitazione e dei suoi accessori e pertinenze.

- Superficie coperta lorda del piano primo, piano secondo e ripostiglio sottotetto, 111,30 mq. (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).
- Superficie coperta lorda degli accessori, quali l'ingresso al piano terra, il vano scala ed il locale sgombero sottotetto, 46,20 mq. (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle

superfici occupate dai muri interni e perimetrali) che nel calcolo della superficie commerciale, incidono nella misura del 35% pari a 16,20 mq.

- Superficie dei due balconi al piano primo ed al piano secondo, 10,00 mq. che nel calcolo della superficie commerciale, incidono nella misura del 25% pari a 2,50 mq.

Totale superficie commerciale del fabbricato MQ 130,00 (mq. 111,30 + mq. 16,20 + mq. 2,50).

- Valore al metro quadrato del fabbricato.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per il fabbricato oggetto di pignoramento attribuendo al bene un valore al metro quadro di circa 700,00 €/MQ.

Quindi:

Valore su base sintetica del fabbricato

$700,00 \text{ €/MQ} \times 130,00 \text{ MQ} = \text{€ } 91.000,00$

STIMA ANALITICA DEL BENE

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Partendo dal presupposto che l'abitazione in oggetto, in normale stato conservativo, sarebbe capace di produrre mediamente un canone di affitto mensile di 2,70 €/mq si può quindi ricavare il valore del fabbricato.

- Valore secondo la stima analitica del fabbricato.

Calcolo del reddito medio mensile: $2,70 \text{ €/mq} \times 130,00 \text{ mq} = 351,00 \text{ €/mese}$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a: $351,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.212,00$.

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo: $\text{€ } 4.212,00 \times 0,70 = \text{€ } 2.948,40$.

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3,0 % si ottiene il valore di:

$2.948,40 \text{ €} \times 100/3 = \text{€ } 98.280,00$.

A tale valore bisogna apportare una decurtazione in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe avere necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria stimati in circa € 4.280,00 quindi:

Valutazione analitica del bene $\text{€ } 98.280,00 - \text{€ } 4.280,00 = \text{€ } 94.000,00$.

GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene un valore pari a:

Valore intrinseco del bene stimato $(\text{€ } 91.000,00 + \text{€ } 94.000,00) / 2 = \text{€ } 92.500,00$.

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE

Il fabbricato per essere conforme catastalmente a quanto rilevato in fase di sopralluogo necessita di una pratica urbanistica da presentare al Comune di Ragusa che prevede il pagamento di una sanzione amministrativa e successivamente di una pratica presso il Catasto per quanto riguarda l'aggiornamento delle planimetrie catastali. I costi, gli oneri e gli onorari stimati delle pratiche edilizie e catastali che verranno sottratte al valore stimato del bene ammontano a circa € 4.000,00.

A seguito della Circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, prima dell'emissione del decreto di trasferimento del bene che avverrà dopo l'aggiudicazione con il versamento del saldo sul prezzo della vendita da parte dell'aggiudicatario, rimarranno ancora a carico dell'acquirente, i costi che deriveranno dall'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica e dall'eventuale libretto di impianto, si stima che tali costi omnicomprendivi di oneri potrebbero aggirarsi in circa € 500,00 (oltre cassa ed iva di legge).

Il valore di mercato al netto dei costi sarà quindi di € 88.000,00

(€ 92.500,00 – € 4.000,00 – € 500,00)

Il valore di vendita forzata del bene è costituito dal valore di mercato al netto dei costi, con l'abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti) € 74.800,00.

Valore di stima di vendita forzata € 74.800,00

Trattandosi di un appartamento unifamiliare si considera il bene indivisibile e si suggerisce di procedere alla vendita in un unico lotto.

Si vuole sottolineare che il bene appartiene per intero ai soggetti debitori. Il bene potrebbe presentare caratteri di appetibilità per soggetti interessati ad insediarsi in un fabbricato indipendente al centro storico.

SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare 57/2023 contro: [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Giudice: dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

Custode Giudiziario: avv. Ivana Di Pietro

Esperto del procedimento: c.t.u. arch. Giovanni Cavalieri

DIRITTO

La piena proprietà del bene appartiene per 1/2 a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

BENE

Abitazione sita in Ragusa (RG), via Generale Scrofani n° 172, distinta al Catasto Fabbricati di Ragusa al Foglio 277, Particella 6784, Sub 2 e Sub 3, Categoria A/5, (ex Foglio 268, Particella 976, Sub 2 e Sub 3).

UBICAZIONE

Ragusa, via Generale Scrofani n° 172, le cui coordinate geografiche sono:

36.92731, 14.72191.

TITOLARITA'

Il bene, appartiene per 1/2 della proprietà a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e per 1/2 della proprietà a [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Il fabbricato è pervenuto ai soggetti debitori tramite Atto di Compravendita del 27/04/2006 del not. Filippo Morello di Ispica, Repertorio n° 34376 del Fascicolo n° 10524, Registrato a Modica il 03/05/2006 al n° 1776 Serie 1V e Trascritto a Ragusa il 04/05/2006 al n. 10501/6159.

PROVENIENZA VENTENNALE

Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, e non si è riscontrata la regolare continuità per via della mancata accettazione di una eredità.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati di Ragusa, Foglio 277, Particella 6784, Sub 2 e Sub 3, Categoria A/5, (ex Foglio 268, Particella 976, Sub 2 e Sub 3).

LOTTO

E' stato formato un lotto unico.

OCCUPAZIONE

La casa non risulta libera ma occupata dai proprietari che vi risiedono con i loro tre figli.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567, c. 2

La documentazione risulta completa e corretta.

IRREGOLARITA' E ABUSI

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dai raffronti con le planimetrie catastali, ho riscontrato qualche lieve difformità distributiva interna degli ambienti, ciò fa supporre che queste eventuali opere, legittime se autorizzate, siano state probabilmente realizzate in assenza di titolo edilizio.

IMMOBILE INSANABILE

L'immobile può essere regolarizzato con pratica edilizia e catastale.

TITOLARITA' URBANISTICA

L'immobile è legittimato da una dichiarazione sull'edificazione del fabbricato avvenuta anteriormente al primo settembre 1967, effettuata dalla parte venditrice nell'atto di compravendita del fabbricato del 27/04/2006 da parte dei soggetti debitori. Oltre a questa dichiarazione non sono state presentate altre pratiche edilizie e/o in sanatoria sul fabbricato.

AGIBILITA' / ABITABILITA'

//.

DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intero e non in quota, lo stesso non è divisibile e si presta ad una vendita unitaria.

VALORE INTRINSECO

Il valore intrinseco del bene stimato ammonta ad € 92.500,00.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene al netto di eventuali costi ammonta ad € 88.000,00.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Valore di vendita forzata del bene abbattuto del 15% ammonta ad € 74.800,00.

VALORE DEL CANONE DI MERCATO

Il valore del canone di mercato del bene ammonta a circa €/mese 350,00.

VENDIBILITA' E MOTIVO

Il bene si identifica in una abitazione unifamiliare articolata su più piani, collocata al centro storico, facilmente raggiungibile e quindi appetibile per la vendita.

VINCOLI

//

EDILIZIA AGEVOLATA

Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata, e non esistono delle condizioni che ne limitano la disponibilità.

ONERI

//

APE/CDU

I presumibili costi di redazione dell'APE e dell'eventuale libretto di impianto ammontano a circa € 500,00 oltre cassa ed iva di legge.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da ispezioni ipotecarie, riferite al periodo che va dal 01/11/2003 al 01/12/2023, effettuate al soggetto debitore [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], si rilevano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2006 - Registro Particolare 6159, Registro Generale 10509, Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO, Repertorio 34376/10524 del

27/04/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RAGUSA (RG), SOGGETTO ACQUIRENTE.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2960, Registro Generale 10510, Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO, Repertorio 34377/10525 del 27/04/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in RAGUSA (RG), SOGGETTO DEBITORE.
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2023 - Registro Particolare 4340, Registro Generale 5918, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio 463 del 03/03/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in RAGUSA (RG).

Da ispezioni ipotecarie, riferite al periodo che va dal 01/12/2003 al 11/12/2023, effettuate al soggetto debitore [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], si rilevano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/05/2006 - Registro Particolare 6159, Registro Generale 10509, Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO, Repertorio 34376/10524 del 27/04/2006, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, Immobili siti in RAGUSA (RG), SOGGETTO ACQUIRENTE.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2006 - Registro Particolare 2960, Registro Generale 10510, Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO, Repertorio 34377/10525 del 27/04/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in RAGUSA (RG), SOGGETTO DEBITORE.
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2023 - Registro Particolare 4340, Registro Generale 5918, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio 463 del 03/03/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in RAGUSA (RG).

SCHEDA IMMOBILE LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Abitazione unifamiliare articolata su più piani, collocata al centro storico di Ragusa sita in via Generale Scrofani n° 172; identificata al Catasto Fabbricati di Ragusa al Foglio 277, Particella 6784, Sub 2 e Sub 3, Cat. A/5, (ex Foglio 268, Particella 976, Sub 2 e Sub 3).



DESTINAZIONE

Abitazione unifamiliare

Caratteristiche:

Superficie principale (S1) mq. 111,30 – indice 1,00 – superficie commerciale mq. 111,30

Superficie accessori (SA) mq. 46,20 – indice 0,35 - superficie commerciale mq. 16,20

Superficie balconi (SUB) mq. 10,00 – indice 0,25 – superficie commerciale mq. 2,50

Superficie terrazzo (SUT) mq. 0,00 – indice 0,00 – superficie commerciale mq. 0,00

Superficie Commerciale (SUP) mq. 130,00

Valore intrinseco del bene stimato € 92.500,00

Valore di Mercato al netto dei costi € 88.000,00

Valore di stima di Vendita Forzata € 74.800,00

Valore del Canone di Mercato circa €/mese 350,00



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

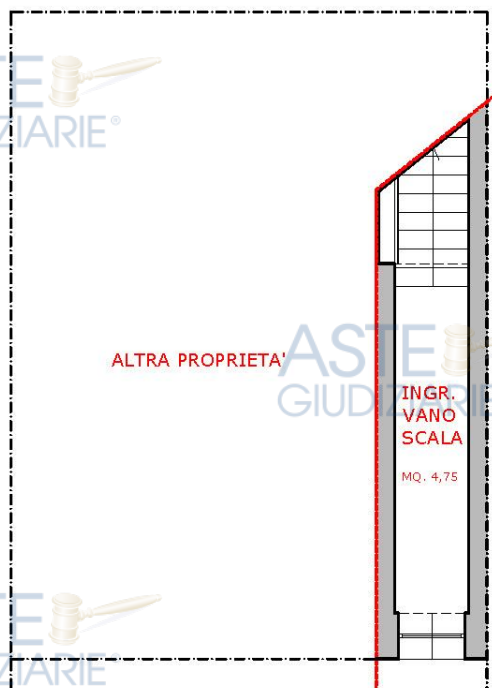
ASTE
GIUDIZIARIE®



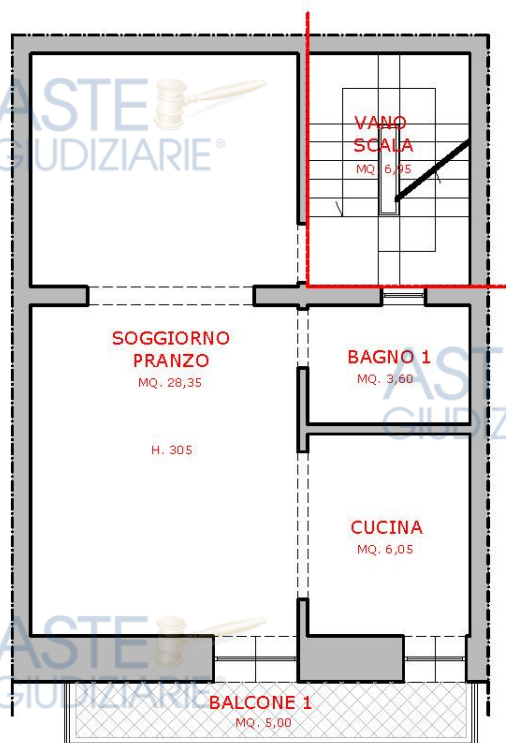
ASTE
GIUDIZIARIE®



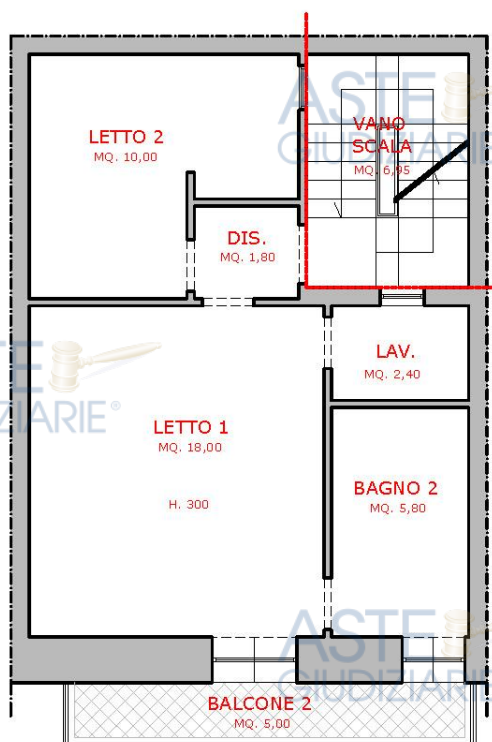
ASTE
GIUDIZIARIE®



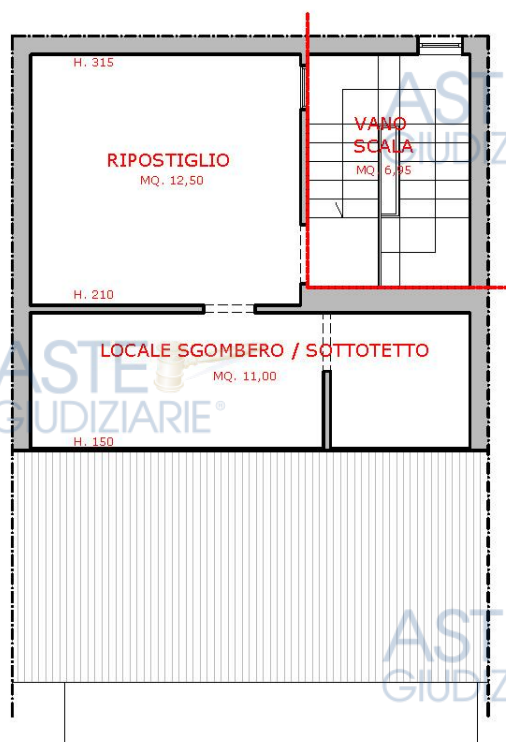
VIA GENERALE SCROFANI
PIANO TERRA (F.277 P.6784 S.2)



VIA GENERALE SCROFANI
PIANO PRIMO (F.277 P.6784 S.2)



VIA GENERALE SCROFANI
PIANO SECONDO (F.277 P.6784 S.3)



VIA GENERALE SCROFANI
PIANO SOTTOTETTO (F.277 P.6784 S.3)

DATI PLANIMETRICI FABBRICATO

SUP. INTERNA NETTA CALPESTABILE ABITAZIONE CIRCA MQ. 88,50
 (PIANO PRIMO MQ. 38,00 + PIANO SECONDO MQ. 38,00 + PIANO SOTTOTETTO MQ. 12,50)

SUP. COPERTA LORDA ABITAZIONE CIRCA MQ. 111,30
 (PIANO PRIMO MQ. 48,30 + PIANO SECONDO MQ. 48,30 + PIANO SOTTOTETTO MQ. 14,70)

SUP. COPERTE LORDE ACCESSORI CIRCA MQ. 46,20
 (INGRESSO E VANO SCALA MQ. 33,10 + LOCALE SGOMBERO SOTTOTETTO MQ. 13,10)

SUP. BALCONI CIRCA MQ. 10,00
 (BALCONE PIANO PRIMO MQ. 5,00 + BALCONE PIANO SECONDO MQ. 5,00)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUP. COPERTA LORDA ABITAZIONE CIRCA MQ. 111,30
SUP. COPERTE LORDE ACCESSORI NELLA MISURA DEL 35% CIRCA MQ. 16,20

SUP. BALCONI NELLA MISURA DEL 25% CIRCA MQ. 2,50

SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO CIRCA MQ. 130,00

(111,30 + 16,20 + 2,50)

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

Ragusa, via Generale Scrofani n° 172, le cui coordinate geografiche sono:
36.92731, 14.72191.



ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO:

- all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria
- all. 02 F. 277 P.IIa 6784 Sub 2_3 Mappa Planimetrie Visure
- all. 03 Ispezioni Ipotecarie per soggetto
- all. 04 Atto di provenienza ai soggetti debitori
- all. 05 Relazione di Stima per la Privacy con nominativi cancellati

RAGUSA, 12/12/2023

IL TECNICO

(Arch. Giovanni Cavalieri)