

# TRIBUNALE DI RAGUSA

G.I. DOTT. CARLO DI CATALDO



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N.68/2022

PROMOSSA DA



Ragusa 18/12/2022



Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Tranchina



TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Relazione di stima disposta dall'Ill.mo Dott. Carlo di Cataldo, G.E. nel

Procedimento n. 68/2022 R.G. promosso dalla

nei confronti dei

**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Tranchina, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 886, con studio tecnico in Ragusa in via Ecce Homo n. 207, è stato nominato perito estimatore nel procedimento di cui in epigrafe, giusto *decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario*, emesso dal G.E. Dott. Carlo Di Cataldo in data 15.05.2022 che veniva notificata mezzo P.E.C. in data 16.05.2022.

Con il suddetto decreto del 15.05.2022 veniva nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori esecutati, la Dott.ssa Debora Ragusa.

In data 18.05.2022 il sottoscritto esperto accettava l'incarico ed effettuava il giuramento di rito ai sensi dell'art 569 comma 1 c.p.c., depositando tale accettazione nel fascicolo telematico (all.1).

Con riferimento all'incarico conferito all'esperto facente parte del decreto del 15.05.2022, il termine ultimo per il deposito della relazione di stima veniva fissato trenta giorni prima dell'audizione delle parti stabilita per il prossimo il 18.01.2022.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA



### Accesso all'immobile pignorato.

A seguito del download del fascicolo telematico si è esaminata la documentazione e si è provveduto in accordo con il custode giudiziario, nei modi e nei termini di legge, a dare comunicazione al debitore esecutato, dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, previsto per il 13.06.2022; comunicazione inviata ½ pec al creditore e con raccomandata al debitore.

Il 13/06/2022 il perito effettuava il sopralluogo con l'inizio delle operazioni peritali recandosi presso l'immobile oggetto del procedimento, con la presenza del custode giudiziario, degli esecutati

assistiti dall'avv. \_\_\_\_\_ per come riportato dal verbale di sopralluogo (all.2).

Nel corso del sopralluogo si sono effettuati dei sommari rilievi fotografici interni ed esterni. In tale circostanza l'\_\_\_\_\_ dichiarava che gli esecutati hanno presentato istanza presso l'OCC diritti del debitore con sede a Vittoria, ai fini della valutazione sulla possibilità di accedere alla procedura di liquidazione dei beni; il \_\_\_\_\_ dichiarava di avere la residenza con il suo nucleo familiare sull'immobile pignorato che si presentava a piano terra e primo come un deposito e il piano secondo non risultava accessibile, in quanto allo stato dei luoghi risultano, come riferito dagli esecutati dei lavori non ultimati. A seguito di questo sopralluogo si è constatato che risultava inesistente il collegamento diretto dall'immobile pignorato con il soprastante secondo piano e il sottoscritto CTU segnalava al G.E. la preesistenza di condizioni di conservazione e accessibilità dell'immobile che non



permettevano di svolgere le attività del proprio mandato. Il 15.06.2022 Il GE Carlo Di Cataldo, a seguito dell'istanza da parte del sottoscritto CTU disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali secondo quanto consentito dallo stato di conservazione e accessibilità dell'immobile.

In 28/10/2022 il sottoscritto CTU previa comunicazione alle parti e alla residente nell'immobile attiguo a quello pignorato effettuava l'accesso anche al secondo piano dell'immobile pignorato oltre che al piano terra e primo dove effettuava dei rilievi e delle fotografie dell'immobile e tutte le verifiche e gli accertamenti necessari per il corretto adempimento dell'incarico ricevuto (all.2).

In allegato alla presente relazione sono riportati la documentazione fotografica (all.3) e a seguito della restituzione del rilievo metrico effettuato, l'ultimo progetto approvato piante e prospetto (all.4), il rilievo dello stato di fatto e il confronto con il progetto approvato (all.5) e le modifiche da apportare per la separazione e ripristino dell'unità immobiliare pignorata (all.6)

**Verifiche ed accertamenti presso gli uffici pubblici.**

Per il corretto adempimento dell'incarico ricevuto è stato necessario effettuare diverse verifiche ed accertamenti presso gli uffici pubblici.

Il perito si è recato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio ed ha richiesto ed ottenuto in data 25/05/2022 la documentazione catastale (visure storiche, planimetrie e l'estratto di mappa) relativa all'immobile pignorato (all.7), accertando la corrispondenza tra i dati catastali riportati nelle visure rilasciate e quelle indicate nell'atto di pignoramento.

In data 22-06-2022, si richiedeva mezzo mail all'avv. copia dell'atto di compravendita. In data 23-06-2022 si riceveva mezzo mail la copia

dell'atto notarile di compravendita del 09-07-2001 Rep.34081 n.117028 (all.

8). In data 15.07.2022, presso il Comune di Ragusa il perito ha richiesto copia della pratica n 99920352/2020 intestata alla

In data 28.07.2022, si sono ricevute mezzo mail copia del progetto oggetto della richiesta relativo all'accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 per aver realizzato opere in difformità a quanto previsto nell'Autorizzazione Edilizia 130/03 e successiva variante del 2004 negli immobili siti in Ragusa, Via Tenente Cordileone n. ri 2 e 3; (all.4-all.9);

Alla data del 14/12/2022, a seguito di accesso agli atti con prot.168364 presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, relativamente alla pratica intestata alla 737/Rg, rif. N166 URP, Il Genio Civile comunicava al sottoscritto mezzo pec con prot. 168441 del 14/12/2022 che la superiore pratica non era consultabile per l'inaccessibilità dei locali di archivio di via Achille Grandi. (all.10);

Alla data del 15/12/2022, a seguito di accesso presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ragusa, si è richiesto e ottenuto l'estratto per riassunto di atto di matrimonio, (all.11).

Alla data del 15/12/2022, a seguito di accesso presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa si è richiesto il certificato di stato di famiglia (all.12) e il certificato storico di residenza, (all.13).

Alla data del 16/12/2022 presso la cancelleria civile del Tribunale si è verificata l'inesistenza delle cause relative a domande trascritte.

Alla data del 17/12/2022 il perito per mezzo del sistema telematico Sister accedeva alla Conservatoria dei Registri Immobiliari per richiedere le ispezioni ipotecarie fg. 278 particella 473, sub 4 con riferimento al ventennio anteriore

alla data del pignoramento (all.14). Ulteriore ricerca è stata effettuata per	
soggetto al fine di ricercare la trascrizione relativa all'atto di acquisto.	
Dall'esame delle formalità a carico dell'immobile risultanti dalle visure	
rilasciate consegue che sono coincidenti con quelle indicate nella certificazione	
notarile in atti. Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio e si	
esclude l'esistenza di iscrizioni ipotecarie successive alla data dell'atto di	
pignoramento.	
Ritenuto di avere raccolto tutte le informazioni necessarie, il perito ha redatto	
la presente relazione di stima.	
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO</b>	
<u>Identificazione del bene pignorato.</u>	
Ai fini di specificare il diritto pignorato, l'iscrizione dell'ipoteca volontaria,	
nasce a garanzia del mutuo fondiario del 26/11/2014 a favore della	
	contro
grava sull'immobile sezione urbana A Foglio 278 Particella 473 Sub	
4 e quale debitore non datore di ipoteca;	
Risulta dagli esami degli atti che il verbale di pignoramento del 24/03/2022,	
trascritto il 07/04/2022 una rettifica del 15/06/2022 del verbale di	
pignoramento immobili in ragione del fatto che nella nota di trascrizione della	
compravendita non è indicato il regime patrimoniale del soggetto a favore,	
risultando che la quota dell'intero in piena proprietà di	
appartamento di tipo popolare in Ragusa sezione urbana A Foglio 278	
particella 473 subalterno 4, ubicato in vico Tenente di Cordileone n.2 a	
Ragusa. Difatti essendo per come si evince dall'atto di matrimonio (all.11) il	
regime dei coniugi è di stato di	

comunione dei beni. La proprietà è stata acquisita per come riportato nell'atto di notarile di vendita (all.8) antecedentemente al matrimonio che riporta testualmente: *“Casa di civile abitazione non di lusso avente i requisiti di cui all'art.13 della legge 2 luglio 1949 n. 408, nella via Ten. Cordileone n.2, composta da piano terra primo e secondo piano con un vano ed accessorio per piano ed area libera, confinante con la detta via, con i coniugi*

Riportata al catasto fabbricati al foglio 267

mappali:

419/2 V.Ten Cordileone n 2 p.T. Ctg A5 cl 3 V.1,5 R.C. L.109.500;

419/3 V.Ten Cordileone n 2a p.1-2. Ctg A5 cl 3 Vani 3 RC.L 219.00”

che oggi risulta su: Fg 278 particella 473 sub 4.

I dati catastali dell'unità immobiliare indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella visura catastale storica (all.7).

Descrizione sommaria del bene pignorato.

Trattasi di casa di civile abitazione non di lusso, sita nel centro storico di Ragusa, costituita da piano terra primo e secondo.

L'immobile è costituito da 3 elevazioni fuori terra, ha la struttura portante in muratura e confina con immobile di proprietà di

con immobile Fg 278 particella 473 sub 1 e vico tenente di Cordileone.

Sia i tamponamenti esterni che le tramezzature interne sono in muratura. Gli infissi esterni sono in legno e alluminio preverniciato.

L'ingresso all'immobile avviene all'altezza del civico n. 2 della via Tenente di Corleone che permette di accedere sia al piano terra che al primo; l'accesso al 2° piano non risulta possibile dall'unità abitativa, in quanto non risulta realizzata la botola di collegamento con tale piano. Tale piano è raggiungibile

attualmente dal passaggio presente con l'unità immobiliare del 2° piano adiacente (Fg 278 part.476 sub 12), per come indicato nella documentazione fotografica (all.3) e nel rilievo dello stato di fatto (all.5).

Premesso che lo stato attuale dell'immobile per come evincibile dalla documentazione fotografica (all. 3) risultano lavori in corso in parte eseguiti e non completati; si indica a seguire la distribuzione degli ambienti indicata nell'ultimo provvedimento autorizzativo comunale n. 99920352/2020C.S. (all.4-all.9) considerando il rilievo dello stato di fatto attuale (all.5); dall'ingresso all'unità abitativa avviene tramite il civico n°2 della via Tenente di Cordileone; a piano T-1° ingresso e scala (sup. netta mq 7,93), a piano terra è prevista cucina soggiorno pranzo h= 3,00 m (sup. netta 17,22 mq), ripostiglio nel sottoscala, (sup. netta 4,24 mq), a piano primo una camera da letto h=2,90 m (sup. netta 18,45 mq), un Wc (sup. netta 2,85 mq), un balcone di mq 2,94, al piano secondo h=2,90 m, un ripostiglio (sup. netta 6,27 mq), un locale di sgombero (sup. netta 14,90 mq) e un terrazzino di mq 7,18. La copertura dell'abitazione è a tetto.

La superficie residenziale è circa mq 38,52, superficie non residenziale complessiva è pari a mq 46,40.

Al momento dei sopralluoghi effettuati (vedasi documentazione fotografica all.3), l'immobile risulta in parte non agibile, in quanto è un cantiere che al piano terra e primo funge da deposito utilizzato dalla parte debitrice; il bagno indicato in progetto risulta inesistente in quanto sono stati demoliti sia il solaio che la parete confinante con il vano scala; le pareti del piano terra e del vano scala d'ingresso che conduce al primo piano sono completamente stonacate, così come i solai, su tali ambienti mancano gli impianti e vi è soltanto un

contatore elettrico collegato ad un impianto elettrico non a norma; invece il  
soprastante 2° piano che è in buono stato di manutenzione è utilizzato dalla  
parte debitrice come camera da letto e cabina armadio in quanto collegato con  
dei gradini con l'unità abitativa adiacente. Sul prospetto principale si  
evidenziano che le pareti dei piani terra e primo sono fatiscenti a differenza  
della parete del secondo piano che sono state interessate dai lavori così come il  
soprastante terrazzino che risulta collegato con dei gradini con il terrazzino  
dell'immobile adiacente. Dal punto di vista impiantistico la camera da letto  
presenta gli impianti elettrico e termico (termosifone e climatizzatore) collegati  
con l'immobile adiacente.

Verifica della proprietà del bene pignorato.

Alla data del 09/07/2001, i sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ vendevano alla \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (debitrice  
esecutata) l'immobile pignorato in virtù dell'atto redatto dal Notaio Giovanni  
Demostene iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e  
Modica, rep. 117028, trascritto il 11/07/2001 nn. 11791/9713. Il titolo di  
proprietà dell'immobile è riportato in allegato (all.8).  
Ai precedenti proprietari \_\_\_\_\_ il superiore  
immobile era pervenuto a seguito dell'atto di vendita del 13/2/1976 Notaio E.  
Ottaviano di Ragusa Reg. al n. 684 e per la riunione di usufrutto in morte di  
\_\_\_\_\_ deceduta il \_\_\_\_\_

Stato di possesso del bene pignorato.

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto l'immobile pignorato

risultava occupato dal debitore esecutato;

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che rimarranno a carico dell'acquirente.

Non risultano altre formalità, vincoli ed oneri giuridici, anche di natura condominiale, che rimarranno a carico dell'acquirente.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente.

Tramite le visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa per via telematica (all.17) è stato possibile accertare che sull'immobile pignorato gravano le seguenti provenienze e formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 11/07/2001 - Registro Particolare 9713 Registro Generale 11791, Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/07/2001 a favore di  
per il diritto di proprietà per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Ragusa Fg. 267 particella 419 sub 2 particella 419 sub 3 come attualmente Fg. 278 part 473 sub 4 contro per il diritto di proprietà di 1/2 e per il diritto di proprietà di 1/2

ISCRIZIONE del 23/07/2010 - Registro Particolare 3570 Registro Generale 14497, Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 135519/45001 del 22/07/2010, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 90 del 26/01/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/12/2014.

Cancellazione totale eseguita in data 27/01/2015 (Art. 13, comma 8-decies

DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Immobili attuali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONE del 27/11/2014 - Registro Particolare 2076 Registro

Generale 15741, Pubblico ufficiale SCHEMBARI MARIA Repertorio

1789/1482 del 26/11/2014, IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore

(creditore procedente) e contro

terzo datore di ipoteca e

(quale debitore non

datore di ipoteca);

TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 4201 Registro

Generale 5628, Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP DEL TRIBUNALE DI

RAGUSA Repertorio 630/2022 del 24/03/2022 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 15/06/2022 - Registro Particolare 7126 Registro

Generale 9587, Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP DEL TRIBUNALE DI

RAGUSA Repertorio 1378/2022 del 26/05/2022 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità pregiudizievoli risultanti a carico dell'immobile coincidono con

quelle indicate nella certificazione notarile in atti. Non sussistono iscrizioni

ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Le formalità pregiudizievoli sopra elencate saranno cancellate una volta

emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie per la

cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato.

L'edificio oggetto di esecuzione, costituito da piano terra primo e secondo

ricade all'interno della zona A del centro storico di Ragusa individuato come

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

unità edilizia n° 8 tipologia T6 settore 5 - Carmine isolato 186 - del vigente

Piano Particolareggiato. Tale immobile originariamente, così come l'edificio

adiacente accessibile dal civico n.3 della via Tenente di Cordileone, risultava

un'unica unità distinta e separata; a seguito dell'autorizzazione edilizia n°

130/2003/C.S. e successiva variante del 2004 la ditta ottenne l'autorizzazione

per la ristrutturazione e aggregazione degli immobili siti a Ragusa in via

Tenente di Cordileone n.ri 2 e 3. Considerato che i lavori autorizzati furono

eseguiti in parte e quindi difformemente al progetto approvato è stato

successivamente richiesto e rilasciato il PDC n. 99920352/2020 C.S (all.4 e

all.9) in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01,

relativo alla regolarizzazione di opere realizzate in difformità al progetto

approvato n 130/2003 e successiva variante del 2004, e divisione in due unità

immobiliari adibite a civile abitazione, site in via Tenente di Cordileone n.ri 2

e 3. A seguito dei sopralluoghi intercorsi, dal confronto con gli Enti preposti e

dalla disamina degli elaborati progettuali presentati in relazione allo stato di

fatto (vedasi all.3 documentazione fotografica), si è sviluppato il rilievo dello

stato di fatto analizzando le differenze rispetto al progetto approvato,

considerando le modifiche da apportare per la separazione delle unità

immobiliari (Vedasi all. 5 e all. 6);

Dal punto di vista strutturale per come desunto dall'accesso agli atti effettuato

al Genio Civile, si è potuto constatare la presenza di un'autorizzazione, (pratica

ai sensi della L.64/74, con numero d'ordine 737/Rg presentata in data

25/08/2004, prot. 17399 del 25/08/04 ditta via Tenente di

Cordileone n. 2 Ragusa autorizzata ai sensi della L.64/74 il 07/12/2004 prot.

25465), ma considerato che l'archivio non è accessibile non è stato possibile

valutare la conformità o meno delle opere realizzate (All. 10);

A seguito di un confronto con la Soprintendenza effettuata lo scorso 15/12/2022, per quanto riguarda le opere esterne realizzate: pensilina, infissi non in legno, grondaie in alluminio occorre presentare una richiesta di compatibilità paesaggistica autorizzabile, prevedendone la sostituzione.

Regolarizzazione urbanistica e relativi costi.

Considerato che allo stato attuale, per come già detto l'immobile risulta in parte un cantiere e in parte non collegato con la stessa unità abitativa, pertanto occorre presentare delle nuove pratiche autorizzative per le quali si stima un costo presunto così distinto:

- PDC in accertamento di conformità ai sensi dell'Art 36 del DPR 380/2001

Richiesta di nuovo PDC in accertamento di conformità relativo alle opere di adeguamento da apportare al PDC precedente con e le ulteriori modifiche per come riportato nell'all. 6; (ivi compresa la modifica del finestrone del 2° piano che è stato realizzato più largo rispetto al progetto con susseguente modifica di prospetto).

Sanzioni..... € 1032,00

Bollettini istruttoria e diritti di segreteria.....€ 175,00

Spese Tecniche..... € 1000,00 + 4% cassa+ IVA= € 1268,80

Stima costi aggiornamento modifiche planimetrie catastali

AGENZIA DEL TERRITORIO

- Docfa per modifiche sub 4

Spese Pratica..... = € 50,00

Spese Tecniche.....€ 300,00 + 4% cassa+ IVA= € 380,64

SOPRINTENDENZA - Richiesta di compatibilità paesaggistica

La risagomatura della pensilina per come previsto nell'all. 6.

La sostituzione degli infissi in alluminio con quelli in legno e la sostituzione della grondaia e dei pluviali in alluminio con quelle zincate;

Marche da bollo.....= € 32,00

Versamento.....= € 30,00

Spese Tecniche.....€ 500,00+ 4% cassa+ IVA= € 634,40

Sanzione modifica prospetto ..... = € 516,00

**Sub Totale costi pratiche e spese vive .....€ 4.118,84**

A questi costi vanno sommati gli oneri necessari per effettuare tutti i ripristini per rendere l'immobile fruibile, pertanto si è stimato un costo dedotto dal computo metrico allegato (all.15) di circa..... € 23.218,66

**Costi Totali .....€ 27.456,34\***

(\*) eventuali costi aggiuntivi inerenti a pratiche e/o adeguamenti per il Genio Civile non sono al momento valutabili.

Costi Ape e CDU.

- Per riguarda il rilascio dell'attestazione dell'A.P.E. si considera un costo di .....€ 250,00 + 4% cassa e IVA = € 317,20

- Per quanto concerne i costi relativi al CDU

Diritti di segreteria pe rilascio di certificato .....€ 75,00

Marche da bollo n° 2.....€ 32,00

Spese tecniche.....€ 300,00 + 4% cassa e IVA= € 380,64

**Costo CDU e APE e spese vive .....€ 804,84**

DESCRIZIONE ANALITICA E STIMA IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione analitica dell'immobile pignorato nell'ipotesi che si considera con un livello minimo di finiture che attualmente sono da realizzare ai piani terra e primo.

Il bene pignorato consiste in un edificio destinato a civile abitazione sito a Ragusa in via Tenente Cordileone n. 2; l'unità immobiliare come sommariamente descritto in precedenza, è composta da tre elevazioni.

La superficie residenziale dell'unità immobiliare è pari a 38,52 m<sup>2</sup>, l'altezza netta degli ambienti è 3,00 a piano terra e primo e 2,90 m. a piano secondo

Tutti gli ambienti dell'appartamento risultano distribuiti su tre livelli e usufruiscono di una buona aerazione naturale e illuminazione diretta.

La superficie residenziale è costituita da: cucina-soggiorno-pranzo a piano terra, letto e wc a piano primo e ripostiglio al piano secondo.

La superficie non residenziale consiste di: proiezione scala, balconi al piano primo, locale sgombero e terrazzino al piano secondo.

La superficie non residenziale dell'unità immobiliare è pari a 29,10 m<sup>2</sup>

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- la struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura;
- Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile pignorato ha una struttura portante in muratura;
- i tamponamenti esterni sono realizzati con muratura così come le tramezzature interne, ad eccezione di quelle interne del piano secondo che sono con mattoni forati.

Le finiture interne ed esterne riferibili al 2° piano sono le seguenti:

- pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;

- pavimenti in ceramica con abbinata zoccolatura;

- infisso esterno in alluminio preverniciato con vetro camera e persiana

- facciata esterne intonacata senza finitura

In termini di dotazione impiantistica dell'immobile l'attuale impianto termico e quello elettrico presente al secondo piano è collegato all'immobile adiacente; risulta difatti installato un termosifone alimentato dall'impianto dell'immobile adiacente e un climatizzatore; pertanto tali impianti dovranno essere smontati entrambi sia per rendere indipendente l'immobile adiacente e in considerazione della destinazione d'uso a locale di sgombero prevista.

Calcolo della superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato.

Di seguito si calcola la superficie commerciale lorda dell'immobile pignorato, parametro di riferimento per la successiva stima.

Tale superficie è determinata con il metodo di calcolo indicato dal D.P.R. 138/98 *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662"*.

Il metodo di calcolo è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal decreto stesso. Nello specifico, si fa riferimento agli immobili del gruppo "R" – *"Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari"*.

Secondo il decreto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare in questione è data dalla somma:

1) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

2) della superficie omogeneizzata di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 30%, fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, quando dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui al punto precedente.	
La superficie dei vani costituenti l'unità immobiliare è da intendersi come superficie lorda, calcolata computando i muri interni e quelli perimetrali per intero (fino ad uno spessore massimo di 50 cm), ed i muri in comunione nella misura del 50% (fino ad uno spessore massimo di 25 cm).	
Le superfici coperte complessive, calcolato tenendo conto dei muri interni fino ad uno spessore massimo di 0,30 m ed esterni e di confine fino ad uno spessore massimo di 0,50 m risulta:	
Soggiorno cucina pranzo (22,59 mq) letto (22,88 mq), bagno (4,37 mq)	
	49,84 mq
Le superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali computata nella misura del 25% se non comunicanti con i vani di cui sopra, somma di:	
Ingresso scala (10,55 mq) locale di sgombero piano secondo (18,29 mq) e ripostiglio piano secondo (9,00 mq)	
	37,84 mq
Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30% fino a 25 mq	
balcone piano primo (2,94 mq), terrazzino (7,18mq)	10,12 mq
A questo punto, applicando i coefficienti di omogeneizzazione, è possibile calcolare la superficie commerciale lorda dell'immobile:	
	$49,84 + 37,84 \times 0,25 + 10,12 \times 0,30 = 62,33$ mq
Arrotondando, la superficie commerciale lorda dell'immobile risulta pari a	

62,00. m<sup>2</sup>.

Stima dell'immobile pignorato

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

La stima sintetica adottata consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, prendendo come riferimento immobili ad esso simili 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, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

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 una indagine diretta di mercato.

Stima sintetica

L'indagine di mercato avente per oggetto immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene in questione, è stata condotta avvalendosi della collaborazione di liberi professionisti ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Si è potuto accertare che il prezzo di mercato di un bene simile a quello in esame varia da un minimo di 250,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq.

Considerato che le quotazioni riportate dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al primo semestre del

2022 per la zona di interesse oscillano da un minimo di 500 €/mq ad un massimo di 750 €/mq, si considera per la stima un valore di 500,00 €/mq

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolata in precedenza, si ottiene la valutazione sintetica complessiva del bene:

$$500,00 \text{ €/m}^2 \times 62,00 \text{ m}^2 = 31.000,00 \text{ €}$$

Stima analitica

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Il canone di affitto mensile, per immobili della tipologia di quello in questione varia da 2,10 €/m<sup>2</sup> a 3,10 €/m<sup>2</sup>. Partendo dal presupposto che l'unità immobiliare, nelle condizioni in cui si ipotizza si possa poi ritrovare con i ripristini ad esprimere un canone di affitto mensile pari a 2,50 €/m<sup>2</sup>, si può ricavare il reddito medio mensile:

$$2,50 \text{ €/m}^2 \times 62,00 \text{ m}^2 = 155,00 \text{ €/mese}$$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a:

$$155,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.860,00 \text{ €}$$

Da questo valore occorre detrarre le spese di gestione (quote di manutenzione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 20% del reddito lordo medio annuo:

$$2.130,00 \text{ €} \times 0,80 = 1.488,00 \text{ €}$$

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3,75%, si ottiene la valutazione analitica complessiva del bene:

$$1.488,00 \text{ €} \times 100 \div 3,75 = 39.680,00 \text{ €}$$

Valore stimato

Il valore finale della stima sarà pari alla media dei valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi:

$$(31.000,00 \text{ €} + 39.680,00 \text{ €}) \div 2 = 35.340,00 \text{ €}$$

Valore finale del bene al netto delle correzioni e delle decurtazioni. Al valore venale dell'immobile stimato in precedenza si applica un abbattimento forfettario del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dall'esperto.

In definitiva, il valore finale di stima dell'immobile risulta pari a:

$$35.340,00 \text{ €} \times 0,85 = 30.039,00 \text{ €}$$

in cifra tonda, 30.039,00 € (trentamilatrentanove/00 euro).

#### CONCLUSIONI

Con la presente relazione si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato, descritto e stimato l'immobile oggetto di pignoramento. Nel corso del sopralluogo si è eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed in seguito, si sono redatti gli specifici elaborati fotografici e grafici riportati in allegato.

Nelle varie sezioni della relazione si è puntualmente risposto ai quesiti posti dal G.E. in sede di incarico.

Si sono inoltre effettuate ricerche ed accertamenti presso gli uffici pubblici per accertare la regolarità catastale ed urbanistica del bene immobile pignorato.

Si è redatta la stima dell'immobile secondo un procedimento sintetico ed uno analitico, mediando i valori ottenuti ed applicando le necessarie correzioni e decurtazioni.

Si è stimato il costo delle pratiche amministrative necessarie presso gli enti preposti e il computo delle opere necessarie.

Si è stimato il costo del CDU e dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento

si allega alla presente relazione:

all. 1 – Accettazione incarico;

all. 2 – Verbali di sopralluogo;

all. 3 – Documentazione fotografica;

all. 4 – Progetto approvato PDC 99920352/2020 C.S. piante prospetto;

all. 5 – Rilievo stato di fatto e confronto progetto approvato;

all. 6 – Modifiche da apportare per separazione e ripristino dell'unità immobiliare;

all. 7 – Planimetrie catastali e visure storiche estratto di mappa;

all. 8 – Atto notarile del 01-06-2007 Rep.76998 n.22631;

all. 9 – Pdc in accertamento di conformità

all. 10 – Comunicazione Genio Civile;

all. 11 – Estratto per riassunto atto di matrimonio

all. 12 – Certificato di stato di famiglia

all. 13 – Certificato storico di residenza

all. 14 – Ispezioni ipotecarie

all. 15 – Computo metrico estimativo

Ragusa, 18.12.2022

L'Esperto

Ing. Giuseppe Tranchina

**SCHEMA SINTETICA****Lotto unico**

<b>Esec. 68/2022 contro:</b>	
<b>Giudice</b>	
<b>Dott. Carlo Di Cataldo</b>	
<b>Custode Giudiziario Dott. Debora Ragusa</b>	
<b>Esperto del procedimento: Ing. Giuseppe Tranchina</b>	
Diritto	L'iscrizione dell'ipoteca volontaria, nasce a garanzia del mutuo fondiario del 26/11/2014 a favore della
	contro : grava sull'immobile sezione urbana A Foglio 278 Particella 473 Sub 4 e quale debitore non datore di ipoteca
Bene	Trattasi di immobile non di lusso adibito a civile abitazione formato da piano terra, primo e secondo
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Tenente Cordileone n. 2 (Coord. Geografiche: (36.927200, 14.733172))
Titolarità	Titolarità dell'immobile alla : con la quota 1/1 a seguito dell'atto di provenienza del 09/07/2001 redatto dal Notaio Giovanni Demostene, rep. 117028, trascritto il 11/07/2001 nn. 11791/9713
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità
Dati Catastali	L'immobile è catastalmente individuato al NCEU di Ragusa al fg. 278 particella 473 sub 4; si specifica che vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Unico lotto unico formato da un cespite individuato al NCEU di Ragusa al fg. 278 particella 473 sub 4
Occupazione	Il bene è occupato dal debitore; i piani terra e primo essendo non rifiniti in quanto non risultano completati i lavori sono attualmente utilizzati come deposito; il piano secondo che risulta collegato con l'unità abitativa adiacente (non oggetto di esecuzione) è utilizzato come camera dal letto

Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'immobile allo stato attuale non ha una regolarità conforme al provvedimento autorizzativo rilasciato in quanto i lavori previsti non sono stati completati e risultano delle leggere difformità regolarizzabili rispetto ai lavori previsti

Immobile insanabile	L'immobile è autorizzabile	
Titolarità Urbanistica	PDC n. 99920352/2020 C.S in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, relativo alla regolarizzazione di opere realizzate in difformità al progetto approvato n 130/2003 e successiva variante del 2004,	
Agibilità/Abitabilità	Mancanza di abitabilità in quanto i lavori sull'immobile non sono stati completati	
Divisibilità	Trattasi di lotto unico indivisibile	
Valore di Mercato		€. 30.039,00
Valore di Vendita Forzata		€. 00.000,00
Valore del Canone di Mercato		€/mese 00,00
Vendibilità e motivo	Trattasi di unità abitativa su tre livelli di tipo popolare; l'immobile per l'ubicazione e per lo stato attuale in cui si trova risulta poco appetibile alla vendita	
Vincoli	L'immobile ricade nella zona A del centro storico inquadrato come unità edilizia n° 8 tipologia T6 settore 5 - isolato 186 - del vigente Piano Particolareggiato e ricade nel livello di tutela 1 del Piano Paesistico della Regione Sicilia	
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata	
Oneri	Breve descrizione e relativi importi se vi sono di oneri vari - PDC in accertamento di conformità ai sensi dell'Art 36 del DPR 380/2001 € 2.475,80 AGENZIA DEL TERRITORIO € 430,64 SOPRINTENDENZA - Richiesta di compatibilità paesaggistica € 1.212,40 Lavori da Computo metrico €23.337,50 TOTALE €27.456,34	
APE/CDU	Costo CDU e APE e spese vive € 804,84	

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>	
	<p><i>Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Iscritto a Ragusa il 26/11/2014 Reg. gen. 15741 Reg. part. 2076 Importo: €</i></p>	

	<p>A favore  (creditore procedente) <i>Contro</i>  : terzo datore di ipoteca e (quale debitore non datore di ipoteca) <i>Formalità a carico della procedura Capitale: €</i></p>		
	<b>Trascrizioni</b>		
	<p>TRASCRIZIONE del 11/07/2001 - Registro Particolare 9713 Registro Generale 11791, Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/07/2001 a favore di per il diritto di proprietà per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Ragusa Fg. 267 particella 419 sub 2 particella 419 sub 3 come attualmente Fg. 278 part 473 sub 4 contro per il diritto di proprietà di 1/2 e per il diritto di proprietà di 1/2</p>	<p>TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 4201 Registro Generale 5628, Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 630/2022 del 24/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>	<p>TRASCRIZIONE del 15/06/2022 - Registro Particolare 7126 Registro Generale 9587, Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1378/2022 del 26/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEDE IMMOBILE**

**Lotto unico**

Descrizione	Immobile non di lusso su tre livelli (piano terra primo e secondo) destinato a civile abitazione, ubicato in via tenente cordileone n. 2 a Ragusa, posizione, 4,5 vani, Sezione urbana A Fg 278 part 473 sub 4
-------------	--

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m <sup>2</sup> )	indice	Sup. Commerc. (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	49,84	1,00	49,84
Superficie balconi	SUB	2,94	0,30	0,882
Superficie terrazzo	SUT	7,18	0,30	2,154
Superficie pertinenze	SUP	37,84	0,25	18,92
Superficie commerciale (SUP)		m <sup>2</sup>		62,33
<b>Valore di Mercato</b>			<b>€. 30.039,00</b>	



<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b>	<b>€. 00.000,00</b>
<b>Valore del Canone di Mercato (se richiesto)</b>	<b>€./mese 000,00</b>





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it