

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Procedimento Esecutivo n. 101/2020

Creditore procedente: [REDACTED]

Contro, come terzi datori d'ipoteca: [REDACTED]

Oggetto: Relazione di stima, lotto 1, di un immobile (abitazione di tipo economico A/3), sito in Ragusa, Via Piemonte n. 57, censito in catasto, sez. urbana A al foglio 65 particella 985 sub 5.



INDICE

- Scheda sintetica Lotto1, pag. 3
- Relazione di stima Lotto1, pag. 11



SCHEMA SINTETICA

Lotto 1

Per il seguente bene	
Esecuzione 101/2020 contro [REDACTED] [REDACTED]	
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario Dott. Giorgio Rizza Esperto del procedimento: Ing. Marco Gileppo	
Diritto	Diritto di proprietà: [REDACTED] - Quota 1/2 [REDACTED] - Quota 1/2
Bene	Il bene oggetto di vendita è un appartamento al terzo piano sito in un piccolo condominio
Ubicazione	Comune di Ragusa, via Piemonte n. 57, piano Terzo Coord. Geografiche: (36.92398, 14.71118)
Titolarità	L'immobile è di proprietà del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] ciascuno per 1/2, in ragione della comunione legale dei beni, il quale è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 08/10/1990, notaio Ettore Ottaviano di Ragusa, repertorio 58707 trascritto il 26/10/1990 al n. 13691/11156
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 08/10/1990, notaio Ettore Ottaviano di Ragusa, repertorio 58707 trascritto il 26/10/1990 al n. 13691/11156.
Dati catastali	I beni sono correttamente individuati in catasto e nel pignoramento: Appartamento: foglio 65 particella 985 sub 5

Lotto	Lotto n. 1, composto da un appartamento.
Occupazione	Occupato dagli esecutati e dalla figlia così come da certificati di residenza storici
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità ed abusi	<p>Le difformità riscontrate vanno divise in base alla tipologia e all'Ente di competenza.</p> <p><u>Comune:</u></p> <p>La distribuzione interna dell'appartamento è diversa rispetto al progetto originario, così come si vede confrontando il rilievo eseguito con gli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Ragusa. Diversi, rispetto al progetto originario, sono i prospetti, ed alcune aperture, così come il balcone sul prospetto principale su via Piemonte.</p> <p><u>Genio Civile:</u></p> <p>Diverso, rispetto al progetto originario, è il balcone sul prospetto principale su via Piemonte.</p> <p><u>Catasto:</u></p> <p>la distribuzione interna dell'appartamento è difforme rispetto allo stato attuale, manca l'elaborato planimetrico così come non sono individuati i beni comuni, vano scala, locale caldaia, cortile esterno.</p> <p><u>Impiantistica:</u></p> <p>serve il libretto dell'impianto termico.</p>
Immobile insanabile	Allo stato attuale, per i dati in possesso, lo scrivente sembrerebbe escluderlo.
Titolarità urbanistica	<p><u>Comune:</u></p> <p>dalle indagini eseguite presso il comune di Ragusa risulta che</p>

	<p>l'edificio: è stato realizzato giusta Concessioni Edilizia n. 208 del 06/10/1972;</p>
Agibilità/Abitabilità	<p>L'immobile è stato dichiarato abitabile, con pratica n. 81 del 31/08/1973. <u>Genio Civile:</u> il collaudo delle strutture è stato depositato n. 561 del 07/08/1973.</p>
Valore di Mercato	<u>95.100,00 €</u>
Valore abusi	<u>4.700,00 €</u>
Valore di Vendita Forzata (abbattimento 15%)	<u>76.500,00 €</u>
Valore del Canone di Mercato	
Vendibilità e motivo	<p>L'immobile è della tipologia residenziale di buona qualità, lo stesso è vendibile anche se vi è riscontrato la presenza di piccoli abusi sanabili</p>
Vincoli	Nessuno
Edilizia Agevolata	No
Oneri	No
APE	<p>Non è stata redatta l'APE, in conformità alle recenti disposizioni ricevute, circolare del 18/11/2021, si quantificano i costi: redazione APE, 250,00 €; redazione libretto d'impianto e controllo dei fumi, da fare redigere da opportuna ditta termoidraulica, 150,00 €. I costi sono stati già considerati nella determinazione del valore di stima.</p>

Trascrizioni e Iscrizioni	Iscrizioni	
pregiudizievoli	<p>ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 3613 Registro Generale 19804 Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 42405/11273 del 16/11/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 250.000,00 Tasso interesse annuo 5,572% Spese € 125.000,00 Totale € 375.000,00 A favore di [REDACTED] [REDACTED] Contro terzi datori d'ipoteca: [REDACTED] Contro debitori non datori di ipoteca: [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]</p>	Tipo di Iscrizione: contratto di mutuo fondiario

Trascrizioni	
<p>TRASCRIZIONE del 28/07/2017</p> <p>Registro Particolare 7711</p> <p>Registro Generale 11291</p> <p>Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP</p> <p>TRIBUNALE DI RAGUSA</p> <p>Repertorio 2921 del 18/07/2017</p> <p>ATTO ESECUTIVO O</p> <p>CAUTELARE - VERBALE DI</p> <p>PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>A favore:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Contro:</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Tipo di Trascrizione:</p> <p>pignoramento</p>
<p>TRASCRIZIONE del 01/07/2020</p> <p>- Registro Particolare 4840</p> <p>Registro Generale 7129</p> <p>Pubblico ufficiale UFFICIALE</p> <p>GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI</p> <p>RAGUSA Repertorio 1119 del</p> <p>13/06/2020</p> <p>ATTO ESECUTIVO O</p> <p>CAUTELARE - VERBALE DI</p> <p>PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>A favore:</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Tipo di Trascrizione:</p> <p>pignoramento</p>

	Contro:	
	[REDACTED]	

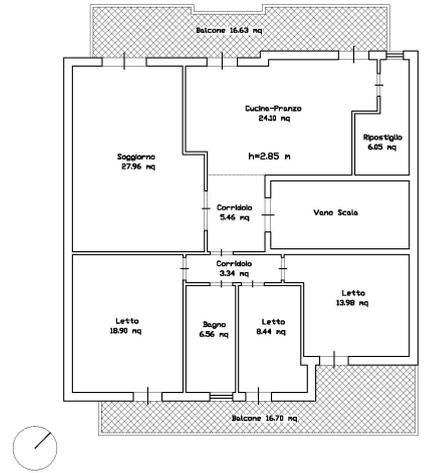
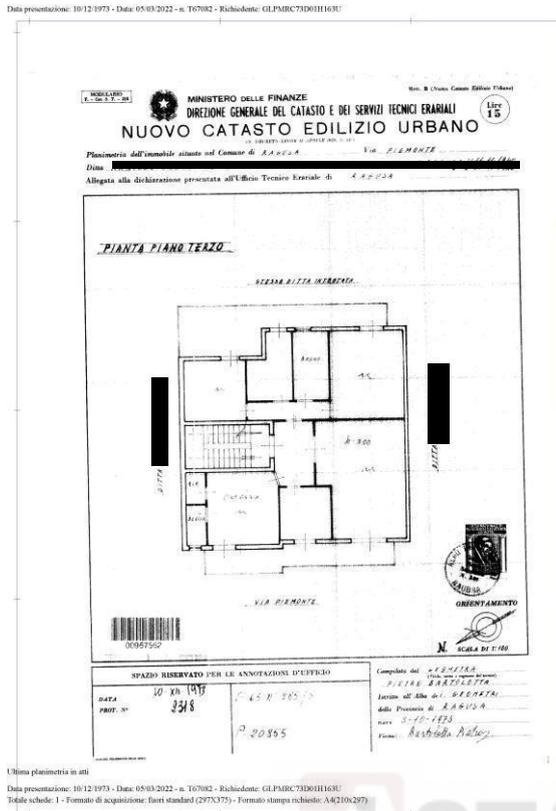
Scheda Immobili

Lotto 1

Descrizione	<u>Descrizione sintetica dell'immobile n. 1</u>			
	L'immobile ha destinazione d'uso residenziale, è ubicato a Ragusa in via Piemonte n. 57, terzo piano, è composto da 6 vani, avente superficie coperta ragguagliabile pari a 139,88 mq, censito in catasto al foglio 65 particella 985 sub 5			
Destinazione			Abitazione	
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	131,54	1,00	131,54
Superficie balconi 1	SUB1	16,63	0,25	4,16
Superficie balconi 2	SUB2	16,70	0,25	4,18
Superficie commerciale (SUP)		139,88		
Valore di Mercato			95.100,00 €	
Valore di stima di Vendita			95.100,00 €	
Valore del Canone di Mercato				



Dott. Ing. Marco Gileppo
 Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)
 Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu



PIANTA PIANO TERZO - APPARTAMENTO - FG. 65 PART. 411 SUB 2 - Scala 1100



Dott. Ing. Marco Gileppo
Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu



 ASTAlegale.net



- 10 -TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari – Procedimento esecutivo n. 101/2020
G.E.: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Firmato Da: GILEPPO MARCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b3e5e

INTRODUZIONE

Il sottoscritto, **Ing. Marco Gileppo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1122 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n. 1632, a mezzo pec del 23/07/2020, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe. In pari data, 23/07/2020 il sottoscritto, dichiarava di accettare l'incarico in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**. Premesso tutto ciò:

e s p o n e

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 101/2020 promossa dalla [REDACTED] contro: [REDACTED]
[REDACTED] nella qualità di terzi datori d'ipoteca.

QUESITI ED OPERAZIONI PERITALI

In data 23/07/2020, in occasione del conferimento di incarico di stima, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sottoponeva all'esperto i seguenti compiti e quesiti.

"A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

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

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

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

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

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



H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri

pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di

manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri

giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

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

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

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

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della

perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

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

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

Il sottoscritto, ricevuto il mandato, svolgeva le seguenti operazioni:

- a) lo scrivente come da incarico prendeva immediatamente contatto con il custode giudiziario Dott. Giorgio Rizza, con cui coordinare le operazioni ed i compiti assegnati;
- b) Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto;
- c) Avviso di primo sopralluogo concordato e sottoscritto insieme al custode giudiziario Dott. Giorgio Rizza, comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. e pec;
- d) Sopralluoghi effettuati insieme al custode giudiziario Dott. Giorgio Rizza presso gli immobili oggetto dell'esecuzione;
- e) Accertamenti catastali effettuati presso gli uffici del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa a partire dal 24/07/2020;

- f) Accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa a partire dal 24/07/2020;
- g) Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili effettuati presso l'U.R.P. del comune della città di Ragusa, Sportello Unico per l'Edilizia ed anagrafe a partire dal 28/07/2020;
- h) Redazione della presente relazione di stima;
- i) Deposito telematico dell'originale dell'elaborato;
- j) Trasmissione di copia all'avvocato dei creditori e del debitore, al custode a mezzo posta elettronica.

RISPOSTA AI QUESITI

Punto I-a)

Dopo aver verificato e riscontrato la completezza della documentazione: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato 1, lo scrivente non ha nulla da segnalare alla S.V. in merito alla completezza della documentazione. Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come da Allegato 1, lo scrivente predispone il seguente elenco dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, assegnando ad ognuno un numero identificativo che servirà nella successiva esposizione della relazione, per l'identificazione degli stessi.

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della provincia di Ragusa – sezione di Ragusa, si evince che gli immobili sono in proprietà, ciascuno per 1/2, del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] in quanto il bene fu acquistato dopo aver contratto matrimonio, in regime di comunione legale dei beni.

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Sup. catast.	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
1	65	985	5	A	A/3	2	6 Vani 129 mq	€387,34	Via Piemonte n. 57 piano 3 Ragusa	1/2 Firrincieli Tomaso ½ Venerando Rita

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa si sono riscontate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

- **Immobilie n. 1:**

A) *ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 3613 Registro Generale 19804 Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 42405/11273 del 16/11/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;*

B) *TRASCRIZIONE del 28/07/2017 - Registro Particolare 7711 Registro Generale 11291 Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2921 del 18/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

C) *TRASCRIZIONE del 01/07/2020 - Registro Particolare 4840 Registro Generale 7129 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1119 del 13/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;*

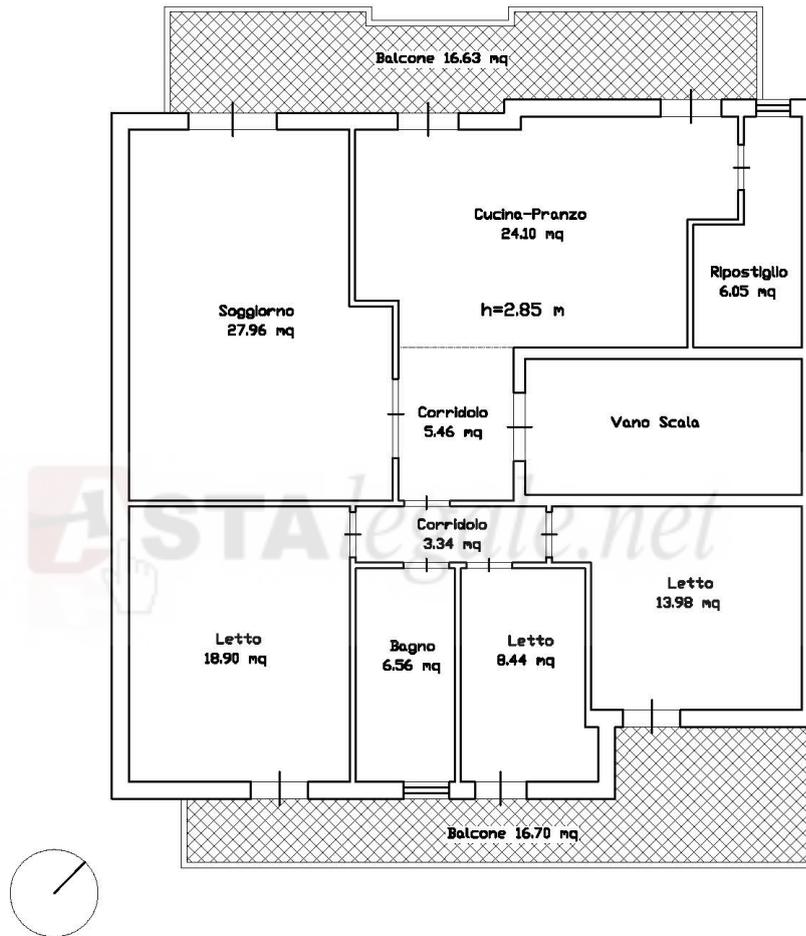
Punto I-b) Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode Dott. Giorgio Rizza, ad accedere ai luoghi, fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la parte debitrice, per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si descrivono gli immobili oggetto di pignoramento:

- **Immobilabile n. 1:**

Comune	Ragusa
Via	Piemonte
Numero Civico	57
Piano	Terzo
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.92398 Longitudine: 14.71118
Caratteristiche interne	<p>Il sito è un appartamento all'interno di una piccola palazzina di quattro piani, nella zona di prima espansione della città di Ragusa.</p> <p>Al bene si accede per il mezzo di una scala, l'immobile è privo di ascensore. Il primo ambiente che si incontra entrando sulla destra è un'ampia cucina pranzo da cui si accede ad un balcone che prospetta su via Piemonte, completa l'ambiente una lavanderia-ripostiglio.</p> <p>Difronte all'ingresso si trova il soggiorno che anch'esso prospetta su via Piemonte. Disimpegnato per il mezzo di una porta, tramite il corridoio si accede alla zona notte, composta da tre camere da letto ed un bagno. Da questi ambienti si accede sul retro prospetto ad un ampio balcone.</p> <p>Gli infissi, doppi, sono sia esternamente che internamente in alluminio, entrambi non sono a taglio termico ed hanno il vetro singolo. Gli oscuranti sono delle tapparelle in plastica, la casa è interamente riscaldata tramite una caldaia a metano che alimenta i radiatori. I pavimenti sono in gres di discreta qualità così come le porte in legno e tutte le altre finiture.</p>
Caratteristiche esterne	<p>L'immobile, prospetta sul fronte principale su via Piemonte e si accede all'appartamento per il mezzo di una scala interna. Esternamente è rifinito con rivestimento a spessore in pessime condizioni di manutenzione, l'immobile necessita di un intervento di manutenzione sia delle parti comuni che dei balconi e dei relativi frontalini.</p>

Superficie calpestabile mq	Soggiorno: 27,96 mq Cucina-Pranzo: 24,10 mq Ripostiglio-Lavanderia: 6,05 mq Balcone: 16,63 mq Corridoio: 5,46 mq Corridoio: 3,34 mq Letto: 18,90 mq Letto: 8,44 mq Bagno: 6,56 mq Letto: 13,98 mq Balcone: 16,70 mq
Confini	Particella 985 sub 7:  Particella 985 sub 4: 
Dati catastali	Foglio 65 Particella 985 sub 5
Pertinenze	<u><i>Il vano scala e a piano terra, il locale dove trovava posto la caldaia condominiale oramai in disuso e una piccola porzione di cortile comune.</i></u>





PIANTA PIANO TERZO - APPARTAMENTO - FG. 65 PART. 411 SUB 2 - Scala 1/100

In Allegato n. 2 le foto

Punto I-c) I beni risultano occupati dal Sig. [REDACTED], dalla Sig.ra [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 4).

Punto I-d,e) Sul bene non vige nessun vincolo, da quanto richiesto ai proprietari, la palazzina non è stata costituita in condominio in quanto lo stessa non rientra tra quelli soggetti ad obbligo di legge, altresì gli stessi hanno riferito che non risultano pendenze condominiali.

Punto I-f)

- **Immobilie n. 1:**

Comune	Ragusa
Via	Piemonte
Numero Civico	57
Dati catastali	Foglio 65 Particella 985 sub 5
Autorizzazione urbanistica Comune Ragusa	dalle indagini eseguite presso il comune di Ragusa risulta che l'edificio: è stato realizzato giusta Concessioni Edilizia n. 208 del 06/10/1972; l'immobile è stato dichiarato abitabile, con pratica n. 81 del 31/08/1973.
Conformità urbanistica	No La distribuzione interna dell'appartamento è diversa rispetto al progetto originario, così come si vede confrontando il rilievo eseguito con gli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Ragusa. Diversi, rispetto al progetto originario, sono i prospetti, ed alcune aperture, così come il balcone sul prospetto principale su via Piemonte.

Agibilità/Impianti	Esistenza del certificato di agibilità. Inesistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico. Inesistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto termico. Inesistenza libretto degli impianti termici.
Autorizzazione Genio Civile	Dalle indagini eseguite il collaudo delle strutture è stato depositato presso gli uffici del Genio Civile di Ragusa al n. 561 il 07/08/1973.
Conformità Genio Civile	No. In quanto rispetto agli elaborati depositati al Comune: il balcone del prospetto su via Piemonte è difforme.
Conformità Catasto	No. La distribuzione interna dell'appartamento è difforme rispetto allo stato attuale, manca l'elaborato planimetrico così come non sono individuati i beni comuni, vano scala, locale caldaia, cortile esterno.

Costi conformità Comune/Genio Civile/Soprintendenza/Impianti	Le difformità riscontrate vanno divise in base alla tipologia e all'Ente di competenza. <u>Comune:</u> la diversa distribuzione interna del piano primo è sanabile, previa Sanatoria, SCIA in accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, tale intervento comporta il pagamento di una sanzione pari a 516 €, oltre che la redazione di una pratica redatta da un tecnico; Costo per la redazione della pratica, 1.500 € <u>Genio Civile:</u> Vista l'epoca dell'abuso, antecedente al 1980, e comunque in fase di realizzazione dell'edificio basta redigere un Certificato Di Idoneità Statica. Costo per la redazione della pratica: 1.000 €; <u>Catasto:</u> serve rettificare la planimetria dell'appartamento, redigere
---	---

	<p>l'elaborato planimetrico per individuare i beni comuni;</p> <p>Costo per la redazione della pratica: 1.000 €</p> <p><u>Impiantistica:</u></p> <p>Serve il libretto d'impianto per un costo presumibile pari a 150 €.</p> <p><u>Per un costo presumibile totale di circa 4.700,00 Euro.</u></p>
--	--

Punto I-g) Come da circolare del Tribunale di Ragusa non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ma si segnala che l'impianto termico è privo di libretto d'impianto. Tale inadempienza si può risolvere affidando uno specifico mandato ad un artigiano termoidraulico per la redazione del libretto sopra citato e del controllo dei fumi di scarico, difatti la norma consente solo a tali figure la redazione del documento mancante.

Punto I-h) Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite, le quali viste le ridotte dimensioni della città e per il fatto che la zona è periferica sono pochissime. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguaglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento anche ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e alle compravendite della zona.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello – Grafil

IMMOBILE n. 1 - Foglio 93 Particella 317 sub 9 - Appartamento			
<u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u>			
Descrizione	S.L. (m²)	Coefficiente di ragguglio	S.C. (m²)
Residenziale	131,54	1,00	131,54
Balcone	16,63	0,25	4,16
Balcone	16,70	0,25	4,18
Totale m²			139,88
<u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u>			
MINIMO		MASSIMO	
600		900	
<u>DECURTAZIONI - AUMENTI</u>			
Tipologia		Coeff.	Euro
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione, accessibilità	0,90	/
TOTALE		0,90	/
<u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u>			
680			
<u>CALCOLO VALORE</u>			
<u>SUPERFICIE</u>	<u>VALORE Euro/mq</u>	<u>VALORE EURO</u>	
139,88	680	95.118,40	
<u>VALORE DI STIMA Euro</u>			
95.100,00 €			

<u>TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO</u>	
IMMOBILE	VALORE DI STIMA
1	95.100,00 €
<u>TOTALE</u>	<u>95.100,00 €</u>
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. pari a 46.000,00 Euro	4.700,00 €
APE, libretto d'impianto	400,00 €
Abbattimento forfettario 15%.	76.500,00 €
<u>Valore finale di stima</u>	
<u>76.500,00 Euro</u>	

Il valore di stima finale calcolato dallo scrivente è pari a 76.500,00 Euro.

Punto I-j) In Allegati n. 2.

Punto I-n) In allegati n. 1-4



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Gileppo, con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, lì 12 Marzo 2022

Il C.T.U.

(Ing. Marco Gileppo)



Allegati:

- 1. visura catastale - estratto di mappa - planimetrie - elaborato planimetrico - titoli di proprietà - ispezione ipotecaria;**
- 2. documentazione fotografica;**
- 3. documentazione urbanistica-edilizia;**
- 4. richieste accesso agli atti.**