

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**CAUSA N.69/2016 DEL R.G.E**

**PROMOSSA DA**



**CONTRO**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**Ispica 09/09/2017**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**dott. ing. Stefano Marina**



## **ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI**

**RAGUSA**

### **PREMESSA**

Con ordinanza del 14/12/2016 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Stefano Marina di Ispica, C.T.U. nella causa iscritta al n.69/2016 del R.G.E del Tribunale di Ragusa, promossa da S. contro D C, invitandolo a prestare il giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione oppure sua trasmissione in via telematica, conformemente al modello allegato.

Disponeva altresì il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 17/10/2017 ore 9,30 rispondendo ai quesiti indicati nello stesso provvedimento di nomina e cronologicamente qui di seguito riportate:

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto ing. Stefano Marina, estratta copia del fascicolo d'Ufficio, ha esaminato accuratamente lo stesso, per accertare l'entità dei beni pignorati; da quanto riscontrato nell'atto di pignoramento, è risultato che i beni oggetto di accertamenti riguardano:

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ISPICA -CATASTO TERRENI- Nuda Proprietà per 1/2 di D C:**

- 1) Terreno censito al C.T. al foglio 16 particella 404 mandorleto cl.1 superficie ha 0-are 01-ca 20**
- 2) Terreno censito al C.T. al foglio 16 particella 406 mandorleto cl.2 superficie ha 0-are 00-ca 68**
- 3) Terreno censito al C.T. al foglio 16 particella 461 mandorleto cl.1 superficie ha 0-are 19-ca 62**
- 4) Terreno censito al C.T. al foglio 16 particella 462 mandorleto cl.2 superficie ha 0-are 03-ca 55**

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ISPICA -CATASTO FABBRICATI-**

- 1) Proprietà per 4/6 in piena proprietà e 2/6 in nuda proprietà di DC:**

**Casa sita in Ispica nella c.da MM in via DM snc in catasto fabbricati censita al foglio 83 mappale 2562 sub.1 categoria A/3 cl.1 vani 4,5 R.C. €.278,89;**

- 2) Proprietà per 1/1 in piena proprietà di DC:**

**-Appartamento facente parte dell'edificio sito in Ispica in via SP n.3 individuato in catasto al foglio 17 mappale 1946 sub.21 categoria A/3 cl. 2 vani 6,5 R.C.€.469,98 piano 3°**

**-garage facente parte dell'edificio sito in Ispica in via SP n.3, con ingresso dalla via AM, individuato in catasto al foglio 17 mappale 1946 sub.10 categoria C/6 cl. 3 mq 25 R.C.€.83,92 piano T.**

Il giorno 14 febbraio 2017 alle ore 16,00 previo avviso alle parti interessate, di concerto col custode giudiziario nominato, dott. LG, il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto di accertamenti, prima nell'appartamento di via SP n.3 e a seguire nella rimessa di via AM.

Le operazioni sono continuate il giorno 21/2/2017 alle ore 15,00 così come indicato nel verbale di accesso allegato alla presente relazione, alla presenza del comprario delle terre di c.da B sig. ■■■■■ mentre la sig.ra ■■■■■ usufruttuaria delle stesse terre e della casa di via DM, non ha potuto prendere parte alle operazioni a causa del suo stato di salute, così come certificato dal dott. R G nella stessa data.

Dalla osservazione dei beni oggetto di stima nonché della documentazione acquisita dal sottoscritto, è stato riscontrato quanto segue:

### **ACCERTAMENTI DI CARATTERE GENERALE**

Preliminarmente sono state effettuate le seguenti verifiche:

- l'atto di pignoramento e la relazione notarile, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio;
- la completezza/idoneità dei documenti in atti ;
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- gli atti di provenienza e le eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- la sussistenza di diritti di comproprietà;
- la continuità delle trascrizioni nel ventennio.
- verifiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune;
- verifiche su eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E' stato eseguito l'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:
- 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 precedente 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;

Sono stati eseguiti accertamenti condominiali forniti dall'Amministratore del condominio dell'immobile di via Sandro Pertini a Ispica, sig. [REDACTED]

#### RILIEVI E COSTATAZIONI

-E' stato rilevato che la particelle catastale di c.da Bdi Ispica, individuata col n.66 del F.16 (ente urbano già F.U.) di are 2.70, indicata al punto 3) della Relazione Notarile della dott.ssa R T di fatto non fa parte dell'atto di pignoramento, per cui non si è proceduto alla sua trattazione.

-E' stato anche rilevato che sulla particella catastale n.461 del foglio di mappa 16 (terre di c.da B di Ispica), trovasi un manufatto con struttura portante in blocchi e copertura piana in cemento armato, realizzato privo di autoizzazione.

#### RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Per la trattazione dei beni oggetto di pignoramento si è ritenuto di suddividere la proprietà in quattro lotti:

**Il primo lotto** formato dalle terre di cui alle particelle 461-462 del foglio 16 del Comune di Ispica,

contrada B

**Il secondo lotto** formato dalle terre di cui alle particelle 404-406 del foglio 16 del Comune di Ispica, contrada B

**Il terzo lotto** formato dal fabbricato di cui alla particella 2562 sub.1 del foglio 83 del Comune di Ispica c.da MM via M snc

**Il quarto lotto** formato dall'appartamento e dalla rimessa di cui alla particella 1946 sub.21 e sub.10 del foglio 17 del Comune di Ispica in via SPn. e in via AM.

### **RELATIVAMENTE AL LOTTO N.1 formato dalle particelle 461-462 del foglio 16**

**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.

#### **Con riferimento al primo quesito si riferisce quanto segue:**

L'immobile in oggetto, per la quota di 1/2 di nuda proprietà, è pervenuto a DC, coniugato in regime di separazione dei beni così come risulta nell'atto di vendita ricevuto dal Notaio EM di Ispica del 28/6/1989 rep.n.3416 trascritto a Ragusa il 27/7/1989 ai nn.12104/10098 da potere della madre CC che si è riservata l'usufrutto.

Lo stacco di terreno ha accesso autonomo dalla strada comunale SMM (strada della Forza), ha una superficie catastale di are 23.17 e risulta iscritto al Catasto Terreni di Ispica al foglio 16 part. 461-462 mandorleto; il tutto ai confini a nord e ad est con DR a sud con proprietà di MM e ad ovest con la strada CSM.

#### **b) sommaria descrizione del bene**

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere 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;

#### **Con riferimento al secondo quesito si riferisce quanto segue:**

Il bene facente parte del lotto n.1, composto dallo stacco di terreno di cui alle particelle catastali 461-462, risulta recintato con muratura in pietrame e muratura in blocchi sormontata da ringhiera metallica ed è del tutto piantumato con alberi di agrumi ed alcuni alberelli di olivo. Esiste un salto di

quota fra la particella 461 e la 462.

L'accesso al lotto avviene dalla strada comunale SMM (strada della Forza) attraverso un cancello in ferro che immette in un vialetto pavimentato in cemento.

All'interno di questa area si trova realizzato anche un piccolo fabbricato delle dimensioni di mt 4,50x4,30 alto mt 3,00 realizzato in blocchi calcarei e solaio di copertura in latero cemento.

Trovansi altresì un pozzo trivellato alimentato da corrente elettrica trifase, in uso comune ad altri con tutti i diritti ed obblighi riportati nell'atto Notaio DNP da Ispica del 6/5/1971 reg.to al n.273.

La superficie commerciale del lotto in questione corrisponde con la superficie catastale di are 23.17

**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;

**Con riferimento al terzo quesito si riferisce quanto segue:**

Alla data dell'accesso (21/02/2017) sui luoghi si è avuta la presenza di entrambi i comproprietari DC e DF possessori della proprietà. Non era presente l'usufruttuaria CC a causa del suo stato di salute, la quale delegava il figlio DC a rappresentarla.

**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.

**Con riferimento al quarto e quinto quesito si riferisce quanto segue:**

Il sottoscritto in data 06/09/2017 ha effettuato ispezioni ipotecarie presso la Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, acquisendo le visure ipotecarie relative allo stacco di terreno oggetto di attenzione ( Comune di Ispica Catasto Terreni,

Foglio 16 particelle 461 di are 19.62 e 462 di are 03.55), per il periodo successivo alla Certificazione Notarile redatta dal Notaio RT di GN, riferita fino alla data del 15/02/2016.

Le risultanze delle ispezioni hanno certificato che in aggiunta a quanto riportato nella suddetta certificazione notarile, non risultano altre formalità a carico del bene oggetto di valutazione.

**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)

**Con riferimento al sesto quesito si riferisce quanto segue:**

Nell'area in questione, individuata al Catasto Terreni del Comune di Ispica al Foglio 16 particelle 461-462, trovasi un manufatto con struttura portante in blocchi e copertura piana in cemento armato, delle dimensioni di mt 4,50x4,30 alto mt 3,00 realizzato privo di autorizzazione.

Qualora possibile lo stesso dovrebbe essere regolarizzato ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale n.16 del 10/8/2016; la sanatoria prevede l'accertamento di conformità sia urbanistica che edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

L'area su cui insiste il fabbricato ricade però in zona F, sottozona FP Parchi Pubblici Urbani e Territoriali del PRG (Censon) ove occorre operare con progetti di Piano Particolareggiato nonché nel Piano Paesaggistico Ambiti 15-16-17 Ragusa, in Area con Livello di Tutela 3 art.20 delle N.d.A., e nello specifico art.32 Paesaggio Locale 12 g) area Archeologica di Cava d'Ispica. In queste aree non è consentito realizzare nuove costruzioni. Per cui a questo punto non essendo possibile sanare l'abuso, occorre quantificare i costi per la demolizione del manufatto.

Tali costi si possono quantificare €2.000,00 compreso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

**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.

**Con riferimento al settimo quesito si riferisce quanto segue:**

Trattandosi di terreno, poichè il manufatto allo stato illegittimo deve essere demolito, non occorre la redazione dell'APE.

**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;

**Con riferimento all'ottavo quesito si riferisce quanto segue:**

-Il bene in oggetto, è costituito dallo stacco di terreno di cui alle particelle catastali 461-462 del foglio 16, recintato da tutti i lati, in parte piantumato ed in parte pavimentato, della superficie catastale di are 23.17 con pozzo trivellato in comune con terzi.

Per quanto riguarda la determinazione del suo valore si procederà in base al metodo sintetico comparativo. Questo metodo oltre a tenere conto di tutte le molteplici condizioni che fanno variare i valori dei beni, si basa sul mercato reale giungendo quindi con tale stima ad un giudizio oggettivamente valido. Per adottare questo procedimento si sono rese necessarie effettuare nella zona di ubicazione degli immobili, delle indagini conoscitive intese a rilevare eventuali compravendite effettivamente avvenute per beni simili a quelli in esame. A tal proposito sono stati interpellati soggetti diversi operanti nella piazza locale (Notai, Tecnici, Imprenditori Edili, Mediatori, ecc.) i quali, sono stati in grado di fornire al proposito dati concreti ed attendibili.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, ha inteso comparare il suddetto immobili con altri simili, oggetto di precedenti compravendite, apportando aggiunte o detrazioni con dei coefficienti correttivi, detti punti di merito del prezzo/mq medio. Si è tenuto conto in particolare della centralità della zona, delle caratteristiche ambientali, tecnologiche, dell'orientamento. Si è tenuto anche conto della attuale staticità del mercato delle compravendite per il perdurare del periodo della crisi che ha investito l'Europa e l'Italia in particolare.

Sentite dunque domande ed offerte del mercato locale, per alcuni beni aventi le stesse caratteristiche

di quello oggetto della presente, prevalentemente rappresentati dalla immediata vicinanza dal centro abitato di Ispica, si sono registrati i seguenti dati:

€.17.500,00 avendo accertato valori al mq compresi fra €.7,00 ed €.8,00 per stacchi di terreno aventi simili caratteristiche a cui bisogna detrarre la somma di €.2.000,00 occorrente per la demolizione del fabbricato. Valore della nuda proprietà che si riduce ad €.15.500,00

Considerato che la proprietà è gravata di usufrutto a favore della sig.ra ■■■ di anni --, che il tasso di interesse legale per l'anno 2017 è lo 0,10%, si determina il valore dell'usufrutto in €.3.100,00 ed il valore della nuda proprietà in €.12.400,00

Su detta somma come sopra determinata bisogna effettuare un 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; tale decurtazione è pari ad €.1.860,00

**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;

**Con riferimento al nono quesito si riferisce quanto segue:**

Il valore finale della nuda proprietà per l'intera quota del bene facente parte del primo lotto (formato dalle particelle 461-462 di are 23.17) costituito da terreno piantumato ad agrumi, in parte pavimentato, recintato e con pozzo trivellato comune ad altri, decurtato anche della somma occorrente per la demolizione del manufatto e per vizi occulti, ammonta così ad €.10.540,00 e considerato che il bene è stato pignorato per la quota di 1/2 appartenente a DC, il valore di detta quota ammonta ad **€.5.270,00 (Euro Cinquemiladuecentosettanta//00)**.

**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);

**Con riferimento al decimo quesito si riferisce quanto segue:**

Considerato che il pignoramento è caduto nella quota pari ad 1/2 della nuda proprietà del signor ■■■ non è possibile procedere alla divisione del bene in questione poichè ciò snaturerebbe la funzionalità del bene stesso, infatti il bene in oggetto anche se tecnicamente divisibile, non lo è

razionalmente divisibile in due parti di per se stesse utili ed atti a produrre un reddito proprio. Comunque si pensi di dividere l' immobile in due parti, non si riesce se non che, creare una porzione con le più favorevoli condizioni e l'altra nelle condizioni più sfavorevoli, con un deprezzamento complessivo rispetto all'unità costituita come oggi la troviamo. Con la divisione in due unità non potremmo mai ottenere due unità la cui somma di valori ci dia il valore venale complessivo attuale. Per cui gli immobili dovranno essere posti in vendita come quota indivisa pari ad 1/2).

**RELATIVAMENTE AL LOTTO N.2 formato dalle particelle 404-406 del foglio 16 di contrada B nel Comune di Ispica**

**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.

**Con riferimento al primo quesito si riferisce quanto segue:**

L'immobile in oggetto, per la quota di 1/2 di nuda proprietà, è pervenuto a DC, coniugato in regime di separazione dei beni così come risulta nell'atto di vendita ricevuto dal Notaio EM di Ispica del 28/6/1989 rep.n.3416 trascritto a Ragusa il 27/7/1989 ai nn.12104/10098 da potere della madre CC.

Lo stacco di terreno ha accesso autonomo dalla strada provinciale della B, ha una superficie catastale di are 01.88 e risulta iscritto al Catasto Terreni di Ispica al foglio 16 part. 404-406 mandorleto; il tutto ai confini a nord, ad est e ad ovest con proprietà di MM, a sud con la strada B di accesso e con altra proprietà della stessa ditta (part.66 del foglio 16). **b)sommatoria descrizione del bene**

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere 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;

**Con riferimento al secondo quesito si riferisce quanto segue:**

Il bene facente parte del lotto n.2, composto dallo stacco di terreno di cui alle particelle catastali

404-406, risulta recintato con muratura in pietrame. Allo stato la particella 404 funge da deposito bombole con pavimentazione in parte sterrata ed in parte in calcestruzzo, con cancello metallico d'ingresso, con presenze di zone ombreggiate con lastre di eternit, lungo il perimetro. L'altra particella confinante invece è del tutto incolta ed ingerbita. L'accesso al lotto avviene dalla strada provinciale B

La superficie commerciale del lotto in questione corrisponde con la superficie catastale di are 01.88

**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;

**Con riferimento al terzo quesito si riferisce quanto segue:**

Alla data dell'accesso (21/02/2017) sui luoghi si è avuta la presenza di entrambi i nudi proprietari DC e DF possessori delle terre. Non era presente l'usufruttuaria CC a causa del suo stato di salute, la quale delegava il figlio DC a rappresentarla.

**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.

**Con riferimento al quarto e quinto quesito si riferisce quanto segue:**

Il sottoscritto in data 06/09/2017 ha effettuato ispezioni ipotecarie presso la Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, acquisendo le visure ipotecarie relative allo stacco di terreno oggetto di attenzione ( Comune di Ispica Catasto Terreni, Foglio 16 particelle 404 di are 01.20 e 406 di are 00.68) , per il periodo successivo alla Certificazione Notarile redatta dal Notaio RT di GN, riferita fino alla data del 15/02/2016.

Le risultanze delle ispezioni hanno certificato che in aggiunta a quanto riportato nella suddetta certificazione notarile, non risultano altre formalità a carico del bene oggetto di valutazione.

**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)

**Con riferimento al sesto quesito si riferisce quanto segue:**

Nell'area in questione, individuata al Catasto Terreni del Comune di Ispica al Foglio 16 particelle 404-406, non si trovano manufatti se non parti ombreggianti, e la stessa area non è edificabile poichè ricade in zona F, sottozona FP Parchi Pubblici Urbani e Territoriali del PRG (Censon) ove occorre operare con progetti di Piano Particolareggiato nonché nel Piano Paesaggistico Ambiti 15-16-17 Ragusa, in Area con Livello di Tutela 3 art.20 delle N.d.A., e nello specifico art.32 Paesaggio Locale 12 g) area Archeologica di Cava d'Ispica. In queste aree non è consentito realizzare nuove costruzioni.

**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.

**Con riferimento al settimo quesito si riferisce quanto segue:**

Trattandosi di terreno, non occorre la redazione dell'APE.

**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;

**Con riferimento all'ottavo quesito si riferisce quanto segue:**

-Il bene in oggetto, è costituito dallo stacco di terreno di cui alle particelle catastali 404-406 del

foglio 16, recintato da tutti i lati, in parte pavimentato con sterrato ed in parte con calcestruzzo, della superficie catastale di are 01.88 con ingresso dalla strada provinciale B attraverso un cancello metallico.

Per quanto riguarda la determinazione del suo valore si procederà in base al metodo sintetico comparativo. Questo metodo oltre a tenere conto di tutte le molteplici condizioni che fanno variare i valori dei beni, si basa sul mercato reale giungendo quindi con tale stima ad un giudizio oggettivamente valido. Per adottare questo procedimento si sono rese necessarie effettuare nella zona di ubicazione degli immobili, delle indagini conoscitive intese a rilevare eventuali compravendite effettivamente avvenute per beni simili a quelli in esame. A tal proposito sono stati interpellati soggetti diversi operanti nella piazza locale (Notai, Tecnici, Imprenditori Edili, Mediatori, ecc.) i quali, sono stati in grado di fornire al proposito dati concreti ed attendibili.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, ha inteso comparare il suddetto immobili con altri simili, oggetto di precedenti compravendite, apportando aggiunte o detrazioni con dei coefficienti correttivi, detti punti di merito del prezzo/mq medio. Si è tenuto conto in particolare della centralità della zona, delle caratteristiche ambientali, tecnologiche, dell'orientamento. Si è tenuto anche conto della attuale staticità del mercato delle compravendite per il perdurare del periodo della crisi che ha investito l'Europa e l'Italia in particolare.

Sentite dunque domande ed offerte del mercato locale, per alcuni beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente, appetibile per la immediata vicinanza dal centro abitato di Ispica, e per la limitata estensione in superficie, si sono registrati i seguenti dati:

€5.000,00 avendo accertato valori al mq compresi fra €20,00 ed €30,00 per stacchi di terreno aventi simili caratteristiche.

Considerato che la proprietà è gravata di usufrutto a favore della sig.ra ■■■ di anni --, che il tasso di interesse legale per l'anno 2017 è lo 0,10%, si determina il valore dell'usufrutto in €1.000,00 ed il valore della nuda proprietà in €4.000,00

Su detta somma come sopra determinata bisogna effettuare un 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; tale decurtazione è pari ad €.600,00

**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;

**Con riferimento al nono quesito si riferisce quanto segue:**

Il valore finale della nuda proprietà per l'intera quota del bene facente parte del primo lotto (formato dalle particelle 404-406 di are 01.88 costituito da terreno in parte utilizzato quale deposito di bombole del gas, in parte pavimentato, recintato, decurtato anche della somma per vizi occulti, ammonta così ad €3.400,00 e considerato che il bene è stato pignorato per la quota di 1/2 appartenente a DC, il valore di detta quota ammonta ad **€1.700,00 (Euro Millesettecento//00)**.

**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);

**Con riferimento al decimo quesito si riferisce quanto segue:**

Considerato che il pignoramento è caduto nella quota pari ad 1/2 della proprietà del signor ■■■ non è possibile procedere alla divisione del bene in questione poiché ciò snaturerebbe la funzionalità del bene stesso, infatti il bene in oggetto anche se tecnicamente divisibile, non lo è razionalmente divisibile in due parti di per se stesse utili ed atti a produrre un reddito proprio. Comunque si pensi di dividere l'immobile in due parti, non si riesce se non che, creare una porzione con le più favorevoli condizioni e l'altra nelle condizioni più sfavorevoli, con un deprezzamento complessivo rispetto all'unità costituita come oggi la troviamo. Con la divisione in due unità non potremmo mai ottenere due unità la cui somma di valori ci dia il valore venale complessivo attuale. Per cui gli immobili dovranno essere posti in vendita come quota indivisa pari ad 1/2).

**RELATIVAMENTE AL LOTTO N.3 Il terzo lotto formato dal fabbricato con area libera circostante di cui alla particella 2562 sub.1 del foglio 83 del Comune di Ispica c.da M.M via M snc**

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

ASTALEGALE.NET

- 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.

**Con riferimento al primo quesito si riferisce quanto segue:**

L'immobile in oggetto è pervenuto a DC per la quota di 2/6 in piena proprietà ed 1/6 in nuda proprietà (usufrutto a favore di CC nata a Ispica il ), per atto di compravendita del 28/12/1994 del notaio M rep.n.13105; 2/6 in piena proprietà e 1/6 in nuda proprietà (usufrutto a favore di CC nata a Ispica il per atto di vendita del 28/6/1989 del notaio M trascritto il 27/7/1989 ai nn.12105/10099; 1/6 in piena proprietà per successione al padre DG deceduto il 17/11/1983 den.n.327 vol.233 Uff. reg. Modica.

Lo stacco di terreno ove insiste il fabbricato ha accesso autonomo da via DM n.27, ha una superficie catastale di are 4.04 mentre il fabbricato assieme al terreno di pertinenza risulta iscritto al Catasto Fabbricati di Ispica al foglio 83 mappale 2562 sub.1 categoria A/3 cl. 1 vani 4,5 R.C. €.278,89; il tutto ai confini a nord con la strada di accesso, ad est con proprietà G, ad ovest con proprietà P e a sud con proprietà G.

**b)sommatoria 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;

**Con riferimento al secondo quesito si riferisce quanto segue:**

Il bene facente parte del lotto n.3, composto dal fabbricato con area circostante di pertinenza, di cui alla particella catastale 2562 sub.1 del foglio 83, risulta recintato con muratura in pietrame sormontata da ringhiera in cemento.L'area esterna è in parte pavimentata ed in parte piantumata. All'interno l'abitazione risulta pavimentata con piastrelle di ceramica, con il servizi igienici essenziali, e con la cucina, la sala e le camere da letto. Le pareti sono intonacate, le porte interne sono in legno con telaio metallico, la casa è funzionante di servizio elettrico, idrico (allaccio alla rete comunale) fognario (allaccio alla fossa Imhoff). Tutti i locali soni illuminati direttamente dall'esterno ed arieggiati. La finitura della casa è del tipo economico. Nell'area di pertinenza trovasi



realizzato privo di autorizzazione, un piccolo locale deposito di circa 3 mq.

La superficie commerciale del fabbricato comprensiva della percentuale dell'area di pertinenza è di mq 107 equivalente a quella catastale.

**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;

#### **Con riferimento al terzo quesito si riferisce quanto segue:**

Alla data dell'accesso (21/02/2017) sui luoghi si è avuta la presenza del proprietario DC possessore dell'immobile. Non era presente l'usufruttuaria CC a causa del suo stato di salute, la quale delegava il figlio DC a rappresentarla.

**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.

#### **Con riferimento al quarto e quinto quesito si riferisce quanto segue:**

Il sottoscritto in data 06/09/2017 ha effettuato ispezioni ipotecarie presso la Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, acquisendo le visure ipotecarie relative allo fabbricato oggetto di attenzione ( Comune di Ispica Catasto Fabbricati, Foglio 83 particella 2562 sub.1) , per il periodo successivo alla Certificazione Notarile redatta dal Notaio RT di GN, riferita fino alla data del 15/02/2016.

Le risultanze delle ispezioni hanno certificato che in aggiunta a quanto riportato nella suddetta certificazione notarile, non risultano altre formalità a carico del bene oggetto di valutazione.

**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)

**Con riferimento al sesto quesito si riferisce quanto segue:**

Il fabbricato oggetto di attenzione individuato al Catasto Urbano del Comune di Ispica al Foglio 83 particella 2562 sub.1 è stato realizzato abusivamente e per la sanatoria dello stesso il Comune di Ispica ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n.604/80 del 1/6/1983, ai sensi della L.R.29/2/1980 n.7

Il Certificato di Agibilità/Abitabilità non risulta rilasciato.

Così come riferito precedentemente, nell'area di pertinenza trovasi realizzato, un piccolo locale deposito di circa 3 mq. Tale manufatto è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia, ed è stato accertato che non è possibile la sua regolarizzazione urbanistica. Per la rimozione del suddetto manufatto il sottoscritto ha quantificato una somma pari ad €. **1.000,00** per l'abbattimento delle pareti esterne ed il trasporto e rifiuto del materiale nonché per lo smaltimento della copertura in eternit.

**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.

**Con riferimento al settimo quesito si riferisce quanto segue:**

In data 09/09/2017 si è provveduto alla redazione dell'APE relativamente alla casa di abitazione, così come previsto, è stato trasmesso il 09/09/2017 alla Regione Sicilia ID:467747

**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 insolite, 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;

**Con riferimento all'ottavo quesito si riferisce quanto segue:**

-Il bene in oggetto, è composto dal fabbricato con area circostante di pertinenza, di cui alla particella catastale 2562 sub.1 del foglio 83, risulta recintato con muratura in pietrame sormontata da ringhiera in cemento.L'area esterna è in parte pavimentata ed in parte piantumata. All'interno l'abitazione risulta pavimentata con piastrelle di ceramica, con il servizi igienici essenziali, e con la cucina, la sala e le camere da letto. Le pareti sono intanacate, le porte interne sono in legno con telaio metallico, la casa è funzionante di servizio elettrico, idrico (allaccio alla rete comunale) fognario (allaccio alla fossa Imhoff). Tutti i locali sono illuminati direttamente dall'esterno ed arieggiati. La finitura della casa è del tipo economico. Nell'area di pertinenza trovasi realizzato privo di autorizzazione, un piccolo locale deposito di circa 3 mq.

La superficie commerciale del fabbricato comprensiva della percentuale dell'area di pertinenza è di mq 107 equivalente a quella catastale.

Per quanto riguarda la determinazione del suo valore si procederà in base al metodo sintetico comparativo. Questo metodo oltre a tenere conto di tutte le molteplici condizioni che fanno variare i valori dei beni, si basa sul mercato reale giungendo quindi con tale stima ad un giudizio oggettivamente valido. Per adottare questo procedimento si sono rese necessarie effettuare nella zona di ubicazione degli immobili, delle indagini conoscitive intese a rilevare eventuali compravendite effettivamente avvenute per beni simili a quelli in esame. A tal proposito sono stati interpellati soggetti diversi operanti nella piazza locale (Notai, Tecnici, Imprenditori Edili, Mediatori, ecc.) i quali, sono stati in grado di fornire al proposito dati concreti ed attendibili.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, ha inteso comparare il suddetto immobili con altri simili, oggetto di precedenti compravendite, apportando aggiunte o detrazioni con dei coefficienti correttivi, detti punti di merito del prezzo/mq medio. Si è tenuto conto in particolare della centralità della zona, delle caratteristiche ambientali, tecnologiche, dell'orientamento. Si è tenuto anche conto della attuale staticità del mercato delle compravendite per il perdurare del periodo della crisi che ha investito l'Europa e l'Italia in particolare.

Sentite dunque domande ed offerte del mercato locale, per alcuni beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente, si sono registrati i seguenti dati:

€ 65.000,00 avendo accertato valori al mq compresi fra € 540,00 ed € 800,00 per fabbricati con area di pertinenza aventi simili caratteristiche.

Considerato che la proprietà è gravata per la quota di 2/6 di usufrutto a favore della sig.ra ■■■ di anni --, che il tasso di interesse legale per l'anno 2017 è lo 0,10%, si determina il valore dell'usufrutto in € 4.330,00 ed il valore della nuda proprietà in € 60.670,00

Su detta somma come sopra determinata bisogna effettuare un 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; tale decurtazione è pari ad € 9.100,00

**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;

**Con riferimento al nono quesito si riferisce quanto segue:**

Il valore finale della proprietà gravata per 2/6 di usufrutto per il bene facente parte del terzo lotto (formato dalla particella 2562 sub.1 del F.83 costituito da fabbricato a piano terra con area circostante libera, decurtato anche della somma per la demolizione del piccolo manufatto - € 1.000,00- e per vizi occulti, ammonta così ad **€ 51.570,00 (Euro**

**Cinquantunomilacinquecentosettanta//00).**

**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);

**Con riferimento al decimo quesito si riferisce quanto segue:**

Considerato che il pignoramento è caduto nella quota pari a 4/6 in piena proprietà e 2/6 in nuda proprietà, non è possibile procedere alla divisione del bene in questione poichè ciò snaturerebbe la funzionalità del bene stesso, infatti il bene in oggetto anche se tecnicamente divisibile, non lo è razionalmente divisibile in due parti di per se stesse utili ed atti a produrre un reddito proprio.



Comunque si pensi di dividere l' immobile in due parti, non si riesce se non che, creare una porzione con le più favorevoli condizioni e l'altra nelle condizioni più sfavorevoli, con un deprezzamento complessivo rispetto all'unità costituita come oggi la troviamo. Con la divisione in due unità non potremmo mai ottenere due unità la cui somma di valori ci dia il valore venale complessivo attuale. Per cui gli immobili dovranno essere posti in vendita nella quota pari a 4/6 in piena proprietà e 2/6 in nuda proprietà.

**RELATIVAMENTE AL LOTTO N.4 Il quarto lotto formato dall'appartamento al terzo piano del fabbricato sito in Ispica nella via SPn.3 di cui alla particella 1946 sub.21 del foglio 17 del Comune di Ispica e dalla rimessa di pertinenza sita a piano terra con ingresso dalla via A M di cui alla particella 1946 sub.10 del foglio 17 del Comune di Ispica**

**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.

**Con riferimento al primo quesito si riferisce quanto segue:**

L'immobile in oggetto (intera proprietà superficiaria) è pervenuto a DC per Atto di assegnazione alloggio di Cooperativa del 06/04/2001 ricevuto dal notaio M di Ispica rep.n.23456 trascritto il 21/04/2001 ai nn.6786/5710.

Le unità immobiliari in questione sono censite al NCEU del Comune di Ispica in ditta DC per 1/1 proprietà superficiaria e Comune di Ispica 1/1 proprietà dell'area, al foglio 17 mappali:

-1946 sub.21 (appartamento) categoria A/3 cl.2 vani 6,5 R.C.€.469,98 superficie totale 135 mq, escluse aree scoperte mq 127, contrada C snc piano 3°, in effetti con ingresso da via SP n.3; il tutto ai confini a nord con la via SP, a sud con la via AM, ad est con area pubblica e ad ovest con vano scala comune e con proprietà M-G;

-1946 sub.10 (rimessa) categoria C/6 cl.3 mq 25 R.C.€.83,92 contrada C snc piano terra, in effetti via AM; il tutto ai confini a nord con la via SP, a sud con la via AMoro, ad est con proprietà A e ad ovest con vano scala comune.

Inserisce alle superiori unità immobiliari, nelle quote millesimali di relativa spettanza la



comproprietà condominiale degli accessi e delle corsie pedonali, dei piazzali laterali, delle zone verdi, del vano scala, delle scale, del tetto, del sottotetto, dell'ascensore, dei corpi tecnici, dell'autoclave, nonché di tutti gli enti e spazi comune per legge o per destinazione dei luoghi e del costruttore.

**b) sommatoria descrizione del bene**

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere 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;

**Con riferimento al secondo quesito si riferisce quanto segue:**

Il bene facente parte del lotto n.4, composto dall'appartamento al 3° piano e dalla rimessa a piano terra, fa parte di un complesso immobiliare realizzato tramite Cooperativa su area concessa dal Comune di Ispica alla CE denominata SGSC a.r.l.. Il complesso si compone di diversi alloggi e box ed insiste all'interno di un'area pertinenziale comune ad altri la quale risulta in parte pavimentata ed in parte piantumata, recintata con muratura e sovrastante ringhiera metallica e con cancelli metallici d'ingresso.

All' appartamento al terzo piano si accede tramite sia la scala interna comune e sia con ascensore. L'interno dell'abitazione è composto da tre camere, la cucina, la sala, due bagni, una piccola lavanderia ed il corridoio-dismpegno oltre i balconi prospicienti la via SP e la via AM. L'appartamento risulta pavimentato con piastrelle di ceramica, i bagni e la cucina hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica, le pareti interne sono intonacate e pitturate, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane ad ante, alcune camere hanno il rivestimento con carta da parati, l'impianto di riscaldamento è a gpl autonomo, alcuni ambienti sono provvisti di controsoffitto in gesso pitturato, i balconi sono protetti con struttura in muratura e sovrastante ringhiera metallica. La scala comune è rivestita con marmo granito, protetta da ringhiera metallica.

Al locale rimessa a piano terra, avente ingresso dalla via AM, si accede anche dall'interno dell'androne vano-scala comune. Esso è intonacato nelle pareti, è pavimentato con piastrelle di

ceramica, la porta d'ingresso è in metallo tipo basculante. L'sterno di pertinenza è recintato in muratura con ringhiera sovrastante nonché cancello autonomo d'ingresso.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 135 mentre quella della rimessa è di mq 25 corrispondente a quella catastale.

**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;

**Con riferimento al terzo quesito si riferisce quanto segue:**

Alla data dell'accesso (14/02/2017) sui luoghi si è avuta la presenza del proprietario DC possessore e residente dell'immobile.

**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.

**Con riferimento al quarto e quinto quesito si riferisce quanto segue:**

Il sottoscritto in data 06/09/2017 ha effettuato ispezioni ipotecarie presso la Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, acquisendo le visure ipotecarie relative al fabbricato e al box oggetto di attenzione ( Comune di Ispica Catasto Fabbricati, Foglio 17 particella 1946 sub.10 e sub.21) , per il periodo successivo alla Certificazione Notarile redatta dal Notaio RT di GN, riferita fino alla data del 15/02/2016.

Le risultanze delle ispezioni hanno certificato che in aggiunta a quanto riportato nella suddetta certificazione notarile, non risultano altre formalità a carico del bene oggetto di valutazione.

**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)

**Con riferimento al sesto quesito si riferisce quanto segue:**

L'immobile oggetto di attenzione, costituito da un appartamento al 3° piano di via SP e dalla rimessa a piano terra di via AM, individuati al Catasto Urbano del Comune di Ispica al Foglio 17 mappale 1946 sub.21 (appartamento) categoria A/3 cl.2 vani 6,5 R.C.€.469,98 e mappale 1946 sub.10 (rimessa) categoria C/6 cl.3 mq 25 R.C.€.83,92 è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Concessione Edilizia del Comune di Ispica n.97/C/2716 del 10/12/1997;
- Concessione Edilizia in variante in Corso d'opera n.99/C/2949/V del 3/8/1999;

Certificato di Abitabilità n.2000/AB/065 del 5/9/2000.

**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.

**Con riferimento al settimo quesito si riferisce quanto segue:**

In data 09/09/2017 si è provveduto alla redazione dell'APE relativamente all'appartamento al 3° piano, così come previsto, è stato trasmesso il 09/09/2017 alla Regione Sicilia ID:467748

**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;

**Con riferimento all'ottavo quesito si riferisce quanto segue:**

L'interno dell'abitazione è composto da tre camere, la cucina, la sala, due bagni, una piccola lavanderia ed il corridoio-dismpegno oltre i balconi prospicienti la via SP e la via AM.

L'appartamento risulta pavimentato con piastrelle di ceramica, i bagni e la cucina hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica, le pareti interne sono intonacate e pitturate, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con persiane ad ante, alcune camere hanno il rivestimento con carta da parati, l'impianto di riscaldamento è a gpl autonomo, alcuni ambienti sono provvisti di controsoffitto in gesso pitturato, i balconi sono protetti con struttura in muratura e sovrastante ringhiera metallica. La scala comune è rivestita con marmo granito, protetta da ringhiera metallica.

Il locale rimessa a piano terra, avente ingresso dalla via AM, è intonacato nelle pareti, è pavimentato con piastrelle di ceramica, la porta d'ingresso è in metallo tipo basculante. L'sterno di pertinenza è recintato in muratura con ringhiera sovrastante nonchè cancello autonomo d'ingresso.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 135 mentre quella della rimessa è di mq 25 corrispondente a quella catastale.

Il sottoscritto ha avuto contatti con l'Amministrazione del Condominio che ha riferito l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie in €40,00 mensili; mentre ha comunicato l'insoluto del sig. ■■■ che ammonta ad €770,00 fino al 31/12/2016 e ad €320,00 dal 01/01/2017 al 31/08/2017.

**Complessivamente €1.090,00**

Per quanto riguarda la determinazione del valore dell'appartamento e della rimessa, si procederà in base al metodo sintetico comparativo. Questo metodo oltre a tenere conto di tutte le molteplici condizioni che fanno variare i valori dei beni, si basa sul mercato reale giungendo quindi con tale stima ad un giudizio oggettivamente valido. Per adottare questo procedimento si sono rese necessarie effettuare nella zona di ubicazione degli immobili, delle indagini conoscitive intese a rilevare eventuali compravendite effettivamente avvenute per beni simili a quelli in esame. A tal proposito sono stati interpellati soggetti diversi operanti nella piazza locale (Notai, Tecnici, Imprenditori Edili, Mediatori, ecc.) i quali, sono stati in grado di fornire al proposito dati concreti ed attendibili.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, ha inteso comparare il suddetto immobili con altri simili, oggetto

di precedenti compravendite, apportando aggiunte o detrazioni con dei coefficienti correttivi, detti punti di merito del prezzo/mq medio. Si è tenuto conto in particolare della centralità della zona, delle caratteristiche ambientali, tecnologiche, dell'orientamento. Si è tenuto anche conto della attuale staticità del mercato delle compravendite per il perdurare del periodo della crisi che ha investito l'Europa e l'Italia in particolare.

E' stato rilevato che il diritto sulla proprietà dei beni non è piena ma risulta intestata al Comune di Ispica la proprietà per l'area ed a DC la proprietà superficiaria.

Il sottoscritto non ha riscontrato che il superficiario deve pagare un canone a favore della proprietà dell'area (Comune di Ispica) in questo caso il diritto si confonde con quello di proprietà e quindi il valore del bene corrisponde alla somma fra il valore del suolo ed il valore del fabbricato.

Sentite dunque domande ed offerte del mercato locale, per alcuni beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente, si sono registrati i seguenti dati:

appartamento -€108.000,00 avendo accertato valori al mq compresi fra €500,00 ed €850,00 per appartamenti aventi simili caratteristiche;

box-rimessa -€10.500,00 avendo accertato valori al mq compresi fra €280,00 ed €420,00 per appartamenti aventi simili caratteristiche;

Complessivamente €118.500,00. Su detta somma come sopra determinata bisogna effettuare un 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; tale decurtazione è pari ad €17.775,00

**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;

**Con riferimento al nono quesito si riferisce quanto segue:**

Il valore finale dell'appartamento al 3 piano e della rimessa a piano terra formato dalle particelle 1946 sub.21 e 1946 sub.10, decurtato anche della somma per vizi occulti, ammonta così ad **€100.725,00 (Euro Centomilasettecentoventicinque//00).**

Fermo restando che rimangono da corrispondere al Condomino per l'insoluto del sig. ■■■ al

31/08/2017 la somma di €.1.090,00

1) **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);

**Con riferimento al decimo quesito si riferisce quanto segue:**

Considerato che il pignoramento è caduto nella quota pari a 1/1 in piena proprietà superficaria sia dell'appartamento che del box-rimessa, non appare opportuno procedere alla divisione dei beni in questione poichè la rimessa è pertinenza dell'appartamento.

Ciò è quanto, in serena coscienza, si è in grado di rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto, rimanendo tuttavia a disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento.

Si allegano alla presente:

- 1-Rilievo fotografico;
- 2-Verbale di accesso ai luoghi;
- 3-Documentazione sulla regolarità urbanistica del fabbricato in Ispica via SP;
- 4-Documentazione sulla regolarità urbanistica del fabbricato in Ispica via DM;
- 5-Visure catastali;
- 6-Estratti di mappa catastale
- 7-Planimetrie catastali;
- 8-Visure ipotecarie alla data del 06/09/2017
- 9-Certificato di destinazione urbanistica.
- 10-Scheda delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 11-Certificazione del Condominio su quote insolute.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica e i Certificati di Prestazione Energetica degli edifici, saranno depositati in originale all'udienza del giorno 17/10/2017.

Ispica li 09/09/2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Stefano Marina