

TRIBUNALE DI RAGUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 260/2022 R.G.

Causa promossa da:

CREDITORE

Contro

DEBITORI



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Scapellato



▪ **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Scapellato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1223 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, con studio in Modica, con provvedimento emesso dal G.E. Dott. Carlo Di Cataldo in data 23/01/2023, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 260/2022 R.G.. In data 27/01/2023 il sottoscritto CTU depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico e prestava giuramento.

Il mandato ricevuto invitava il sottoscritto a predisporre la relazione di stima seguendo le indicazioni riportate appresso 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;



GIUSEPPE SCAPELLATO
INGEGNERE CIVILE

- 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;
- j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- l) 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;

- m) 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;
- n) 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.;
- o) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- p) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E..

▪ **Operazioni Peritali**

Accettato l'incarico il sottoscritto effettuava le ricerche indicate nel mandato ricevuto presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate, Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, ecc...) e fissava, in accordo con il custode giudiziario Dott.ssa Raffaella D'Angelo, l'accesso agli immobili pignorati il 22/02/2023.

Il giorno 22/02/2023 alle ore 10:30 il sottoscritto, assieme al custode giudiziario, si recavano a Marina di Ragusa in via Recanati n. 22, per effettuare le operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto, eseguiva un'accurata ricognizione dei luoghi, compieva rilievi metrici ed effettuava diverse fotografie sugli immobili pignorati. Intorno alle ore 11:25 veniva dichiarato chiuso il sopralluogo.

▪ **Risposta ai Quesiti**



a) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali...;

Oggetto della presente relazione di stima è quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto di pignoramento immobiliare del 21/11/2022 rep. 3006/2022 trascritto in data 05/12/2022 Registro Particolare 14352 Registro Generale 19215, in favore del "Creditore Procedente" contro "Debitori";

I beni oggetto del suddetto pignoramento immobiliare sono costituiti da un'abitazione a piano primo e un garage a piano terra facenti parte di un edificio bifamiliare a due elevazioni fuori terra.

I beni sono ubicati a Marina di Ragusa (Ragusa) in via Recanati n. 22. Gli immobili appartengono ai debitori per l'intero della piena proprietà e risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Ragusa, con il seguente carico catastale (*Allegato A – Estratto di Mappa, Visura Catastale*):

Catasto Fabbricati del comune di RAGUSA

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
A	257	1222	3	1	-	A/7	1	5,5 vani	Totale: 128 m ² Totale escluse aree scoperte** : 114 m ²	€ 511,29
A	257	1222	2	1	-	C/6	3	26 m ²	Totale: 32 m ²	€ 75,20

La particella in cui insistono gli immobili in oggetto confina a nord con la particella 1131, ad ovest con via Recanati, a sud con la particella 251, ad est con le particelle 1340 e 954.

b) sommaria descrizione dei beni...;

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Ragusa in via Recanati n. 22

(Coordinate GPS – 36° 47' 22.10" N, 14° 32' 55.70" E - 57 m s.l.m.)

I beni sono collocati in una zona che risulta completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione residenziale che conferisce agli immobili un buon livello di commerciabilità.

La costruzione in cui sono compenetrati i beni in questione, risale alla seconda metà degli



anni '70 e si sviluppa su due livelli fuori terra: al piano terra sono collocati il locale garage in oggetto e un'abitazione (quest'ultima non oggetto del suddetto pignoramento immobiliare); a piano primo, a cui si accede attraverso una scala esterna, l'abitazione in questione.

L'abitazione in oggetto, posta al primo piano, risulta composta da un ambiente ingresso-cucina, un soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, un W.C., un locale sgombero e due camere da letto; esternamente gode, a nord, di un terrazzo a livello, su cui sbarca la scala esterna, in cui è collocato il portoncino d'ingresso all'abitazione; a sud-ovest di un altro terrazzo a livello, a cui si accede dal locale cucina, su cui risulta installata una tettoia in legno. (*Allegato B - Planimetria Catastale*).

L'edificio in questione ha struttura portante mista muratura-c.a., la copertura è a falde con sovrastanti tegole; le pareti perimetrali esterne sono allo stato rustico, rivestite con intonaco tradizionale a due strati. Al suo interno, l'immobile è dotato delle seguenti finiture:

- infissi esterni: lato interno in alluminio anodizzato e vetro semplice, lato esterno serrande in plastica;
- infissi interni: in legno tamburato;
- tramezzature: in laterizi forati;
- pavimenti: in grès porcellanato (il locale sgombero risulta privo di pavimento ed allo stato rustico);
- portone d'ingresso: in alluminio anodizzato;
- ascensore: non provvisto.

Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi sufficiente ed i materiali impiegati nelle rifiniture interne sono di media fattura.

L'immobile è dotato di impianti idrico (con cisterna in comune con l'abitazione a piano terra), elettrico e fognario; è provvisto di climatizzatori (non funzionanti per quanto dichiarato dall'esecutato in fase di sopralluogo), è dotato inoltre di fan coil e di una caldaia GPL (con



serbatoio in comune con l'abitazione a piano terra).

Il locale garage a piano terra, a cui si accede da un cancello scorrevole posto lungo la via Recanati subito dopo il civico 22, è costituito da un unico ambiente con chiusura a scorrimento laterale in metallo.

Si precisa che lo spazio a piano terra che si sviluppa attorno a tutto lo stabile risulta catastalmente censito come Sub. 4 (bene comune non censibile) e rappresenta la corte esclusiva dei Subb. 1 (non oggetto della procedura in oggetto), 2 e 3 (oggetto della procedura in oggetto).

Per quanto attiene l'accessibilità ad utenze portatrici di handicap, si precisa che l'accesso all'immobile avviene attraverso una scala esterna che si diparte dal piano terra e che l'immobile è sprovvisto di ascensore. A parere dello scrivente, per l'abitazione in questione, situata al piano primo, la possibilità di rimozione o superamento delle barriere architettoniche per permettere la fruibilità degli spazi a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali passa attraverso l'installazione di un montascale lungo la scala esterna.

c) stato di possesso dei beni, con indicazione, se occupato da terzi, ...;

A risultanza dei registri immobiliari gli immobili in oggetto risultano appartenere per la quota intera della nuda proprietà a [REDACTED] e per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto a [REDACTED] e a [REDACTED], in virtù dell'atto di vendita del 06/07/2009 rep. 103200/10575, a rogito del notaio Dott. Marcello Zichichi di Ragusa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 08/07/2009, R.P. n. 8695, R.G. n. 14666 (*Allegato C - Atto di Vendita del 06/07/2009 rep. 103200/10575*). Nel predetto atto [REDACTED] e [REDACTED] si riservavano l'usufrutto durante vita con reciproco diritto di accrescimento per il più longevo dei due, vendendo [REDACTED] la nuda proprietà degli immobili oggetto di pignoramento. In data 07/09/2019 è deceduto [REDACTED] per cui ad oggi gli immobili in oggetto risultano appartenere per la quota intera della nuda proprietà a



_____ e per la quota intera del diritto di usufrutto a _____.

Ad oggi gli immobili in oggetto risultano locati a _____
con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 26/10/2022 rep. 156812/27604 del notaio
Dott. Michele Ottaviano di Ragusa, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data
27/10/2022, R.P. n. 12582, R.G. n. 16857 (*Allegato C1 – Scrittura Privata con sottoscrizione
autenticata del 26/10/2022 rep. 156812/27604*).

Si precisa che con atto di istituzione di trust del 30/12/2010 rep. n. 6511/4817, eseguito dal
notaio Dott. Coltraro Giambattista, a favore e contro di _____
_____ si costituisce in trust la nuda proprietà delle unità immobiliari in oggetto. Si
precisa, inoltre, che al catasto le suddette unità immobiliari risultano erroneamente intestate per
la quota intera della proprietà al _____.

**d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che
resteranno a carico dell'acquirente,...**

Dalle ricerche sugli immobili effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa (Servizi di
Pubblicità Immobiliare), alla data del 22/05/2023, emerge che sui beni oggetto della procedura
identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa alla **Sez. A - F. 257 - P.IIa 1222 - Subb. 2-3**
sono risultate le seguenti formalità iscrizioni e trascrizioni (*Allegato E – Ispezioni Ipotecarie per
Iscrizioni e Trascrizioni*):

- Domande giudiziali: non presenti nelle visure effettuate.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti nelle visure
effettuate.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: non
presenti nelle visure effettuate.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti
condominiali trascritti):



- 1) Trascrizione del 15/12/2008, R.P. n. 15912, R.G. n. 25554 relativa ad atto amministrativo – concessione edilizia del 26/11/2008 rep. n. 2512/86, eseguita dal Comune di Ragusa, gravante sugli immobili di cui sopra.
- 2) Trascrizione del 08/07/2009, R.P. n. 8695, R.G. n. 14666 relativa ad atto tra vivi – compravendita del 06/07/2009 rep. n. 103200/10575, eseguita dal notaio Dott. Zichichi Marcello, gravante sugli immobili di cui sopra.
- 3) Trascrizione del 25/01/2011, R.P. n. 749, R.G. n. 1137 relativa ad atto tra vivi – costituzione di vincolo in trust del 30/12/2010 rep. n. 6511/4817, eseguita dal notaio Dott. Coltraro Giambattista, gravante sugli immobili di cui sopra.
- 4) Trascrizione del 27/10/2022, R.P. n. 12582, R.G. n. 16857 relativa ad atto tra vivi – locazione ultranovennale del 26/10/2022 rep. n. 156812/27604, eseguita dal notaio Dott. Ottaviano Michele, gravante sugli immobili di cui sopra.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:...

Alla data del 22/05/2023 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sui beni oggetto della procedura identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa alla Sez. A - F. 257 - P.IIa 1222 - Subb. 2-3 sono le seguenti (Allegato E – *Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli

- 1) Iscrizione del 08/07/2009, R.P. n. 3789, R.G. n. 14668 relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 07/07/2009 rep. n. 103204/10578, eseguita dal notaio Dott. Marcello Zichichi, gravante sugli immobili di cui sopra.
- 2) Iscrizione del 23/12/2015, R.P. n. 2588, R.G. n. 17497 relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 01/12/2015 rep. 2041/2015, eseguita dal Tribunale di Ragusa, gravante sugli immobili di cui sopra.
- 3) Trascrizione del 05/12/2022, R.P. n. 14352, R.G. n. 19215 relativa ad atto esecutivo o



cautelare – verbale di pignoramento immobili del 21/11/2022 rep. n. 3006/2022,
eseguita da UNEP c/o Tribunale di Ragusa, gravante sugli immobili di cui sopra.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa risulta che i costi necessari per la cancellazione delle iscrizioni sono pari, in linea generale, allo 0,50% dell'importo totale di ciascuna ipoteca, sommato alla tassa ipotecaria (€ 35,00) e all'imposta di bollo (€ 59,00), mentre i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni sono pari, in linea generale, a € 294,00 per ciascuna di esse, salvo aggiornamenti.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:...

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa è emerso che per gli immobili in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2512/86 del 26/11/2008 dal Dirigente del Settore 7° del Comune di Ragusa. Per gli immobili in questione non è stata rinvenuta l'autorizzazione di agibilità/abitabilità.

Sugli immobili in oggetto non esistono altre pratiche di condono edilizio relative alle LL. 47/85, 724/94 e 326/2003 ed in riferimento al Piano Paesaggistico attualmente vigente nella Provincia di Ragusa, gli immobili non risultano sottoposti a vincolo di tutela.

Dal rilievo dello stato dei luoghi effettuato nel corso del sopralluogo e dalla documentazione in atti si rileva quanto segue:

- gli immobili risultano difformi agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2512/86 del 26/11/2008 in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa ed alle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa presentate in data 08/01/1990.

Le difformità riscontrate consistono in:

- 1) diversa distribuzione di alcuni ambienti interni;
- 2) un'apertura lungo il prospetto Nord risulta murata;



- 3) variazione delle aperture nel prospetto retrostante del locale garage;
- 4) nel terrazzo a livello a Sud-Ovest, lungo il prospetto Ovest, risulta installata una tettoia in legno avente una superficie di circa 22,00 m², che non risulta rappresentata nella documentazione in atti;
- 5) nel terrazzo a livello a Sud-Ovest, lungo il prospetto Sud, buona parte del balcone/terrazzo a primo livello risulta chiuso sia lateralmente che superiormente e trasformato in locale lavanderia/rispostiglio, con accesso che avviene dal W.C..

Il sottoscritto ha stimato il costo totale per la rimozione e lo smaltimento degli elementi che compongono la tettoia ed il locale lavanderia/rispostiglio, e per regolarizzare le difformità di cui ai punti 1), 2) e 3), comprensivo di sanzioni, oneri ed onorario tecnico, in € 2.500,00 circa (diconsi euro duemicinquecento/00). Tale costo verrà detratto dal valore finale degli immobili pignorati e di quanto sopra se ne terrà conto nel paragrafo *i)* nell'indicazione finale del valore dei beni pignorati.

Si precisa che nello spazio antistante, laterale e retrostante il locale garage a piano terra, che fa parte del più ampio spazio che risulta catastalmente censito come Sub. 4 (bene comune non censibile) e che rappresenta la corte esclusiva dei Subb. 1, 2 e 3, risultano installate delle tettoie metalliche e sono presenti dei setti murari; si precisa che tali spazi coperti non risultano rappresentati né negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2512/86 del 26/11/2008 in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, né nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa.

g) attestazione di prestazione energetica...;

In ottemperanza alla Circolare del Tribunale di Ragusa – Sezione Civile del 18/11/2021, riguardo alle disposizioni sulla redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), il sottoscritto precisa quanto segue: l'unità immobiliare denominata sub. 3 (abitazione), al momento del sopralluogo, era dotata di una caldaia a GPL e di fancoil, e climatizzatori non funzionanti (per



quanto dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo). Per il trasferimento di proprietà è necessario redigere l'A.P.E. allegando il libretto di impianto e il rapporto di controllo di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii..

Alla luce di quanto sopra esposto, i costi presumibili per la redazione del libretto di impianto, del rapporto di controllo di efficienza energetica e dell'attestato di prestazione energetica con il conseguente deposito attraverso il portale "Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici" vengono quantificati in € 450,00 (Euro quattrocentocinquanta/00) oltre contributi come per legge. Tale importo verrà detratto dal valore finale dei beni nel paragrafo i).

h) analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa:...

L'abitazione in oggetto ha una superficie lorda coperta di circa 117,00 m² ed un'altezza interna netta variabile da 2,31 m a 3,99 m. Il garage ha una superficie lorda coperta di circa 35,00 m² ed un'altezza interna netta di 3,07 m.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata in accordo con la norma UNI 10750/2005, in particolare, nel calcolo della superficie commerciale delle pareti portanti perimetrali ed interne è stato considerato il limite che impone la predetta norma, ovvero, che tale superficie non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne. Per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione: 60% per il ripostiglio, 50% per il garage, 30% per il terrazzo a livello a Sud-Ovest e 25% per il terrazzo a livello a Nord.

La superficie commerciale degli immobili ammonta a circa 157,10 m² come può evincersi dal seguente prospetto:

TAB. 1: SUPERFICI COMMERCIALI DEGLI IMMOBILI (VIA RECANATI N. 22 – MARINA DI RAGUSA - F. 257/P.LLA 1222/SUBB. 2-3)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. UTILE [m ²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m ²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Primo	Ingresso/Cucina	29,50	100%	29,50	Sufficienti
Primo	Soggiorno	20,85	100%	20,85	Sufficienti
Primo	Disimpegno	6,15	100%	6,15	Sufficienti



GIUSEPPE SCAPELLATO
INGEGNERE CIVILE

Primo	Ripostiglio	2,55	60%	1,55	Sufficienti
Primo	Letto	15,25	100%	15,25	Sufficienti
Primo	Bagno	3,60	100%	3,60	Sufficienti
Primo	Sgombero	5,80	100%	5,80	Sufficienti
Primo	Letto	16,65	100%	16,65	Sufficienti
	Tramezzature	3,70	100%	3,70	Sufficienti
	Pareti Perimetrali		10% (99,35+3,70)	10,30	Sufficienti
Primo	Terr. a Livello Nord	31,20	25%	7,80	Sufficienti
Primo	Terr. a Livello Sud-Ovest	70,85	30%	21,25	Sufficienti
Terra	Garage	29,35	50%	14,70	Sufficienti
			SUPERFICIE COMMERCIALE [m²]	157,10	

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, il metodo che si ritiene più appropriato per la determinazione del valore di mercato dei beni è quello **sintetico comparativo**.

Il metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto; inoltre, nel metodo si fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadrato per gli immobili destinati a civile abitazione.

Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (agenzie immobiliari, notai, colleghi, valori OMI, ecc...) nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si sono rilevati valori medi unitari, riferiti alla superficie commerciale, che oscillano tra i 1.200,00 ed i 1.800,00 €/m². Adottando un valore pari a 1.400,00 €/m² e moltiplicando il suddetto valore per la superficie commerciale calcolata nella TABELLA 1, si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V=(1.400,00*157,10) = \text{€ } 219.940,00$$

Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra determinato, nella misura del 15%, per



tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore di:

$$V = 219.940,00 * 0,85 = € 186.949,00$$

i) indicazione del valore finale dei beni, al netto delle predette decurtazioni e correzioni...;

Il valore finale dei beni, al netto dei costi necessari per le difformità riscontrate descritte al paragrafo **f)** e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, descritte al paragrafo **g)**, arrotondato in conto pari, risulta:

$$V_{finale} = 186.949,00 - 2.500,00 - 450,00 = € 184.000,00$$

(diconsi euro centottantaquattromila/00).

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene...;

I beni pignorati appartengono interamente ai debitori esegutati e non ci sono quote di pertinenza di proprietà terzi.

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

Per quanto attiene la documentazione fotografica dei beni pignorati si rimanda al relativo allegato (*Allegato K – Documentazione Fotografica*).

▪ **CONCLUSIONI**

Nella speranza di aver bene ottemperato al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Scapellato)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. Allegato A – Estratto di Mappa, Visure Catastali;
2. Allegato B – Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico;
3. Allegato C – Atto di vendita del 06/07/2009 rep. 103200/10575;
4. Allegato C1 – Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 26/10/2022 rep.



GIUSEPPE SCAPELLATO
INGEGNERE CIVILE

156812/27604;

5. Allegato E – Ispezione Ipotecaria per Iscrizioni e Trascrizioni;
6. Allegato F – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2512/86 del 26/11/2008;
7. Allegato K – Documentazione Fotografica.



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 260/2022 R.G. (Tribunale di Ragusa)

Giudice Esecutore: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Dott.ssa Raffaella D'Angelo



