

**TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE CIVILE**

All.mo Sig. G.E. Dott. Carlo Di Cataldo

Procedura n.192/2022 R.G. Es. Imm.

Promossa da

[REDACTED]

C/O

Sig.ni

[REDACTED]



SCHEMA SINTETICA**Lotto 1**

Esec. 192/2022 [REDACTED]	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott./Avv. Robin Giannone Esperto del procedimento: Arch. Franco Donzello	
Diritto	Proprietà 1/1
Bene	Appartamento
Ubicazione	Comune di Vittoria Fraz. Scoglitti via Francesco Tumminello n.41 (Coord. Geografiche: (Lat. 36°89'60.08"N - Long.14°43'67.71"E)
Titolarità	Atto di provenienza, Notaio Oreste Morello, Repert.4442, Trascrizione 21-01-1977 n.1023/986
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRIZIONE [REDACTED]
Dati Catastali	Comune di VITTORIA (M088) (RG) Sez. Urb. A Foglio 173 Particella 1631 - Sub.2 Zona censuaria 002, Categoria A/02, Classe 04, Consistenza 7,5 vani. Con continuità catastale tra I dati indicate nel pignoramento e quelli aggiornati.
Lotto	N°1
Occupazione	Immobile utilizzato dal debitore esecutato
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'immobile risulta irregolare nella distribuzione degli spazi interni
Immobile insanabile	
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia in Sanatoria N.614 del 05/11/19924
Agibilità/Abitabilità	Non presente
Divisibilità	Comodamente divisibile con pratica CILA e frazionamento.

Valore di Mercato	€. 84.000,00	
Valore di Vendita Forzata	€. 65.000,00	
Valore del Canone di Mercato	€/mese 350,00	
Vendibilità e motivo	Porzione di di edificio autonomamente funzionale . Trattasi di immobile facilmente vendibile per posizione e tipologia all'interno del fabbricato.	
Vincoli	Ingresso al fabbricato Impianto idrico ai soli piani interrati, e scivola di ingresso soggetta a servitù di veduta.	
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.	
Oneri		
APE	Per quanto riguarda l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile, è necessaria ai fini del trasferimento.	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	1 - ISCRIZIONE del 21/10/2010 - [REDACTED]	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
	2 - ISCRIZIONE del 03/10/2016 - [REDACTED]	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73
	3 - TRASCRIZIONE del 25/10/2022 - [REDACTED]	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SCHEMA IMMOBILE

Lotto 1

Descrizione	<p>Appartamento 2 per civile abitazione, sito nel Comune di Vittoria (fraz. Di Scoglitti) in via Francesco Tumminello n.41, n.3 vani +servizi (bagno, rip. e dis.) di mq 74,00. In catasto al foglio n.173 P.lla 1631 Sub.1</p>				
Destinazione			Locale Deposito		
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commer. (m ²)	 <p>prospetto principale P.T. (esterno)</p>
Superficie principale	S1	74	1,0	74	
Superficie veranda	SUV	39	0,26	10	
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****	
Superficie Pertinenze	SUP	87	0,10	9	
Superficie commerciale (SUP)				m ² 93	
Valore di Mercato			€. 84.000,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€. 65.000,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese 350,00		
					

SCHEMA SINTETICA**Lotto 2**

Esec. 192/2022	
[REDACTED]	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo	
Custode Giudiziario Dott./Avv. Robin Giannone	
Esperto del procedimento: Arch. Franco Donzello	
Diritto	Proprietà 1/1
Bene	Appartamento 2
Ubicazione	Comune di Vittoria Fraz. Scoglitti via Francesco Tumminello n.41 (Coord. Geografiche: (Lat. 36°89'60.08"N - Long.14°43'67.71"E)
Titolarità	Atto di provenienza, Notaio Oreste Morello, Repert.4442, Trascrizione 21-01-1977 n.1023/986
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRIZIONE del 21/10/2010 - [REDACTED]
Dati Catastali	Comune di VITTORIA (M088) (RG) Sez. Urb. A Foglio 173 Particella 1631 - Sub.2 Zona censuaria 002, Categoria A/02, Classe 04, Consistenza 7,5 vani Con continuità catastale tra I dati indicate nel pignoramento e quelli aggiornati.
Lotto	N°1
Occupazione	Immobile utilizzato dal debitore esecutato
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'immobile risulta irregolare nella distribuzione degli spazi interni
Immobile insanabile	
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia in Sanatoria N.614 del 05/11/19924
Agibilità/Abitabilità	Non presente
Divisibilità	Comodamente divisibile con pratica CILA e frazionamento.

Valore di Mercato	€. 90.000,00	
Valore di Vendita Forzata	€. 70.000,00	
Valore del Canone di Mercato	€/mese 370,00	
Vendibilità e motivo	Porzione di di edificio autonomamente funzionale . Trattasi di immobile facilmente vendibile per posizione e tipologia all'interno del fabbricato.	
Vincoli	Ingresso al fabbricato Impianto idrico ai soli piani interrati, e scivola di ingresso soggetta a servitù di veduta.	
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.	
Oneri		
APE	Per quanto riguarda l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile, è necessaria ai fini del trasferimento.	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	1 - ISCRIZIONE del 21/10/2010 - [REDACTED]	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
	2 - ISCRIZIONE del 03/10/2016 - [REDACTED]	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73
	3 - TRASCRIZIONE del 25/10/2022 - [REDACTED]	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SCHEDA IMMOBILE

Lotto 2

Descrizione	<p>Appartamento2 per civile abitazione, sito nel Comune di Vittoria (fraz. Di Scoglitti) in via Francesco Tumminello n.41, n.4 vani +servizi (bagno, rip. e dis.) di mq 91,00. In catasto al foglio n.173 P.la 1631 Sub.2</p>				
Destinazione			Locale Deposito		 prospetto principale P.T. (esterno)
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)	
Superficie principale	S1	91	1,0	91	
Superficie veranda	SUV	20	0,25	5	
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****	
Superficie Pertinenze	SUP	34	0,10	4	
Superficie commerciale (SUP)		m ² 100			
Valore di Mercato			€. 90.000,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€. 70.000,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese 3700,00		
					

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata dal G.E. Dott. Carlo Di Cataldo nominava me sottoscritto dott. arch. Franco Donzello con studio in Ispica nella via Carducci n.6, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n.461, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n.192/2022 promossa da [REDACTED] contro il sig.n [REDACTED], invitandomi a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione oppure mediante trasmissione in via telematica per il conferimento del seguente mandato:

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

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

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

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

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

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

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

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

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

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

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

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

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

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

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

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

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

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione

identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

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

b) sommaria descrizione del bene

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

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

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

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

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

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

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

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

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

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

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul

valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

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

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

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

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

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

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

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

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

2. Operazioni preliminari

Lo scrivente dopo aver preso visione degli atti processuali, in accordo col custode giudiziario Avv. Robin Giannone, hanno dato comunicazione scritta:

- al debitore esecutato [REDACTED],
- all' [REDACTED] creditore procedente;

per dare inizio alle operazioni peritali fissate giorno 18/01/2023.

Il giorno 18 del mese di gennaio dell'anno 2023 il sottoscritto arch. Franco Donzello assieme al Avv. Robin Giannone, si sono recati puntualmente alle ore 9,30 così come comunicato alle parti nel immobile oggetto di procedura, sito nel Comune di Vittoria (Fraz. Di Scoglitti) via Francesco Tumminello n.41.

Si procedeva assieme al Custode giudiziario Avv. Robin Giannone, ed alla presenza del sig. [REDACTED] a dare inizio alle operazioni peritali con relativo accesso nel immobile oggetto della procedura.

Le operazioni peritali del sottoscritto di verifica della consistenza, stato di conservazione e rilievo dell'immobile nella procedura in oggetto, si sono concluse alle ore 10,35 circa dello stesso giorno.

Premesso che il bene esecutato è rappresentato da due unità abitative (*Divise e frazionate dall'unità originaria oggetto di CTU*) poste al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Vittoria (Frazione Di Scoglitti) in via Francesco Tumminello n.41, articolato su tre livelli (*Piano S1 seminterrato, Piano Terra oggetto di CTU, ed un piano primo*) il sottoscritto CTU per quanto riguarda le ricerche e le verifiche ha proceduto:

- ad esaminare l'atto di pignoramento e la relativa documentazione ipo-catastale;
- alla corretta ed esatta individuazione dei beni in oggetto in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- alla verifica dei dati catastali, e della loro corrispondenza relativamente al numero di particella del fabbricato indicato nell'atto di pignoramento;

**foglio n.173 p.lla n.1631 sub. 2 - Categoria A/02, Classe 04,
Consistenza 7,5 vani**

- a verificare le note di trascrizione e i titoli di trasferimento ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- alla verifica della sussistenza del diritto di comproprietà del debitore esecutato;
- alla verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio, attraverso ispezione ipotecaria;
- alla verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile costruito con:

Concessione Edilizia in Sanatoria N.614 del 05/11/19924
- ad accertare la presenza di indici di inedificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;
- A verificare lo stato di possesso/godimento del fabbricato che risulta occupato dal debitore esecutato;

3. Descrizione degli immobili pignorati.

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta delle ricerche, dei sopralluoghi, e informazioni di vario genere, attinenti al caso, dichiara quanto segue:

il fabbricato al piano terra oggetto della perizia, risulta essere:

frazionato in due appartamenti per civile abitazione siti nel Comune di Vittoria in via Francesco Tumminello n.41, articolati su di un unico livello.

Catastalmente l'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Vittoria al **Foglio.N.173 p.lla 1631 sub. 2 Categoria A/02, Classe 04, Consistenza 7,5 vani;**

Catastalmente l'immobile non risulta regolare in quanto diviso in due appartamenti indipendenti con accessi autonomi.

Destinazione	Superficie	Superficie Utile	Sup. Verande pertinenze	Altezza	Piano
Appartamento 1	Mq 74,00	Mq 63,00	Mq 39,00 Mq 87,00	2,90	Piano Terra
Appartamento 2	Mq 91,00	Mq 79,35	Mq 20,00 Mq 34,00	2,90	Piano Terra

4. Regolarità Urbanistico - Edilizia degli immobili pignorati.

Dal punto di vista **Urbanistico** il fabbricato è stato edificato con:

- *Concessione Edilizia in Sanatoria N.614 del 05/11/1992*

ricadente in Zona BS2 - z.t.o. residenziali parzialmente edificate esterne al nucleo urbano della frazione di Scoglitti, del vigente P.R.G.

Il fabbricato in oggetto risulta al piano terra per la parte oggetto di perizia non conforme ai titoli sopraindicati.

La non conformità al titolo edilizio è rappresentata da una diversa distribuzione planimetrica interna che ha prodotto due appartamenti rispetto a quello identificato nelle tavole di Concessione Edilizia e Catastale.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale bisogna presentare una pratica di CILA in Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni con relativo frazionamento dell'unità immobiliare esistente in due unità, identificate negli allegati in perizia con App. Lotto 1 e App. Lotto 2, e procedere alla loro identificazione catastale attraverso pratica catastale Docfa di variazione, per procedere successivamente alla redazione del relativo certificato Energetico APE.

5. Consistenza e stato conservativo degli immobili pignorati.

L'unità immobiliare oggetto di procedura costituito da due appartamenti siti al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Vittoria (Fraz. Di Scoglitti) in via Francesco Tumminello n.41, articolati su di un unico livello.

Il fabbricato ubicato in zona periferica di espansione della frazione di Scoglitti città di Vittoria, risulta servito dalla presenza dei servizi primari di acqua, fognatura e pubblica illuminazione e secondari. I beni si estendono per una superficie lorda di circa - mq 74,00 con mq 39,00 di veranda e mq 87,00 di pertinenza esterna (Giardino privato) per l'Appartamento Lotto 1;

- mq 91,00 con mq 20,00 di veranda e mq 34,00 di pertinenza esterna (Giardino privato) per l'Appartamento Lotto 2;

con accesso da via Francesco Tumminello n.41 attraverso un cancello pedonale esterno. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due ingressi distinti e separati.

L'appartamento del Lotto 1 risulta rifinito al suo interno, con pavimenti in ceramica, in discreto stato di conservazione sia nei vani principali costituiti da una cucina-soggiorno e due camere da letto, che nei vani destinati a servizi costituiti da bagno (*rivestito con piastrelle in ceramica completo di sanitari*) e rip. Tutte le pareti interne sono rifinite con intonaco e gesso. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di discreta qualità, mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

L'illuminazione interna e il ricambio d'aria sono garantiti dalla presenza di portefinestre in tutti gli ambienti.

I locali sono serviti da impianti idrico, fognario ed elettrico di tipo sottotraccia, e risultano mancanti di impianto di riscaldamento.

L'appartamento risulta esternamente rifinito allo stato rustico con finitura di discreta qualità e finitura.

L'appartamento del Lotto 2 risulta rifinito al suo interno, con pavimenti in ceramica, in discreto stato di conservazione sia nei vani principali costituiti da una cucina-soggiorno e tre camere da letto, che nei vani

destinati a servizi costituiti da bagno (rivestito con piastrelle in ceramica completo di sanitari) e rip. Tutte le pareti interne sono rifinite con intonaco e gesso. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato di discreta qualità, mentre gli infissi esterni sono in alluminio.

L'illuminazione interna e il ricambio d'aria sono garantiti dalla presenza di portefinestre in tutti gli ambienti.

I locali sono serviti da impianti idrico, fognario ed elettrico di tipo sottotraccia, e risultano mancanti di impianto di riscaldamento.

L'appartamento risulta esternamente rifinito allo stato rustico con finitura di discreta qualità e finitura.

Per quanto riguarda l'analisi dei materiali impiegati nella costruzione, questa è costituita da una struttura portante in cemento armato con fondazioni, pilastri, travi e solai in latero cemento, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizi.



6. Parti comuni degli immobili pignorati.

Le parti comuni dell'immobile sono rappresentate da un ingresso comune costituito da un accesso pedonale con cancello e scala esterna di accesso agli appartamenti posti al piano terra.

7. Titolarità degli immobili pignorati.

Il suddetto immobile nelle visure catastali risulta intestato ai sig.ni [REDACTED] secondo:

Proprieta' per 1/2;

con Atto di provenienza, Notaio Oreste Morello, Repert.4442, Trascrizione 21-01-1977 n.1023/986.

8. Formalità pregiudizievoli degli immobili pignorati.

Il bene risulta gravato delle seguenti formalità pregiudizievoli desunti dalla ricerche effettuate presso la Conservatoria RR. II. di Ragusa fino al 27/05/2023:

Elenco immobili

Comune di VITTORIA (RG) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 173 Particella 1631 Subalterno 2

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	1 - ISCRIZIONE del 21/10/2010 - [REDACTED]	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
	2 - ISCRIZIONE del 03/10/2016 - [REDACTED]	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73	
	3 - TRASCRIZIONE del 25/10/2022 - [REDACTED]	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	

9. Stima dell'immobile

Sulla scorta dei dati analitici, grafici, fotografici e meccanografici, nonché sopralluoghi, ed indagini comparative, il sottoscritto C.T.U., ha basato la stima dell'immobile mediante il criterio di seguito descritto.

Dovendo procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, si ritiene che il metodo di stima più idoneo allo scopo, sia quello *sintetico per comparazione*, che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche.

Entrando nel merito considerando il buono stato di manutenzione e conservazione in cui l'immobile si trova, le buone qualità delle rifiniture e dei servizi allo stato, dotato di impianti tecnologici, il fatto di essere ubicato in area urbana di completamento, rispetto ai relativi servizi di utenza che un centro può offrire, sulla base degli elementi acquisiti in seguito ad una opportuna indagine sulle recenti compravendite di immobili ricadenti nella zona, e prendendo in esame i valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio i prezzi possono variare da €. 800,00/mq a €. 1300,00/mq per l'immobile in oggetto.

Visto il discreto stato di conservazione e manutenzione dell'edificio che necessita di un intervento di manutenzione straordinaria nelle finiture esterne, al fine di poter raggiungere correttamente il giusto valore di stima dello stesso si è proceduto ad una valutazione comparativa tra il più probabile valore di mercato di circa **€ 900,00/mq.**

Valutazione Appartamento Lotto N.1

Caratteristiche	Acronimo	Sup.(m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	74,00	1,0	74,00
Superficie veranda	SUV	39,00	0,26	10,00
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****
Superficie Pertinenze	SUP	87,00	0,10	9,00
Superficie commerciale (SUP)				<u>m² 93,00</u>

$$v1 = v1 \times \text{Sup. comm.} = \text{€/mq } 900,00 \times 93,00 = \text{€ } 83.700,00 - \text{€ } \underline{\underline{84.000,00}}$$

Valutazione Appartamento Lotto N.2

Caratteristiche	Acronimo	Sup.(m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	91,00	1,0	91,00
Superficie veranda	SUV	20,00	0,25	5,00
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****
Superficie Pertinenze	SUP	34,00	0,10	4,00
Superficie commerciale (SUP)				m² 100,00

$$v2 = v2 \times \text{Sup. comm.} = \text{€/mq } 900,00 \times 100,00 = \text{€ } 90.000,00 - \text{€ } \underline{\underline{90.000,00}}$$

Da questi valori vanno detratte:

Spese C.I.L.A. in Sanatoria	= €-	1.000,00
Spese Accatastamento	= €-	100,00
Spese tecnico per redazione C.I.L.A	= €-	1.500,00
Spese tecnico per Accatastamento e variazioni catastali	= €-	1.000,00
Spese tecnico per redazione APE Certificato Energetico	= €-	400,00
Totale	= €-	4.000,00

Euro 4.000,00 / 2 = **€ 2000,00 per appartamento**

Tenuto conto delle riduzioni da applicare al valore di mercato per via della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria per la quale va fatta almeno un'offerta minima in aumento), del fatto che l'immobile è occupato dal debitore esecutato, dalla riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene e dello stato d'uso e manutenzione, si ha un valore finale di:

Immobile <u>Lotto 1</u>	Valore di mercato	Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (-15%)	Riduzione per stato d'uso e manutenzione (-5%)	Riduzione per spese tecniche regolarizzazione urbanistica	Valore di mercato ridotto
App. Lotto 1	€ 84.000,00	€ 12.600,00	€ 4.200,00	€ 2.000,00	<u>€ 65.200,00</u>

Immobile <u>Lotto 2</u>	Valore di mercato	Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene (-15%)	Riduzione per stato d'uso e manutenzione (-5%)	Riduzione per spese tecniche regolarizzazione urbanistica	Valore di mercato ridotto
App. Lotto 2	€ 90.000,00	€ 13.500,00	€ 4.500,00	€ 2.000,00	<u>€ 70.000,00</u>

B.i Valore finale dei beni

Pertanto alla luce di quanto detto sopra, sembra al sottoscritto di essere nel giusto se stima il valore degli immobili pari a:

Appartamento Lotto N.1 €. 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)

Appartamento Lotto N.2 €. 70.000,00 (euro settantamila/00)

10. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente relazione:

- Verbale di accesso al luogo;
- Rilievo Appartamenti Lotto 1 e 2;
- Documentazione fotografica;
- Copia titoli di proprietà;
- Copia Concessione Edilizia;
- Copia Progetto Conc. Edilizia;
- Visure catastali e planimetriche degli immobili;
- Visure alla Conservatoria dei RR. II. di Ragusa degli immobili verso i soggetti esecutati;
-

Ragusa, li 29/05/2023

Il C.T.U.
arch. Franco DONZELLO

