

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE CIVILE

OGGETTO	RELAZIONE DI STIMA APPARTAMENTO PIANO SECONDO SITO A COMISO IN VIA SAN LEONARDO N° 86, CENSITO AL FOGLIO 75 PARTICELLA 4080 SUB 7 ;
RIFERIMENTO	ESECUZIONE IMMOBILIARE N°142/2022

Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario : Avv. Massimo Di Paola

CTU Ing. Emanuele Schembari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

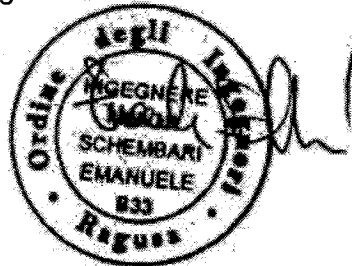
PROMOSSA DA:

A CARICO DI :

Ragusa 09/05/2023

IL TECNICO

Ing. Emanuele Schembari



- 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 se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune: a. la regolarità edilizia e urbanistica b. la dichiarazione di agibilità dello stabile c. i costi delle eventuali sanatorie d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora 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 di cui all'allegato n. 2;

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)

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.

Il bene oggetto della perizia è un appartamento al primo piano di un immobile sito a Comiso (RG) in Via San Leonardo n°74, adibito a civile abitazione.

Catastralmente l'immobile è individuato come segue:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZIONE URBANA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
A	75	4080	7	1	A/4	2	115 mq, Totale escluse aree scoperte 114 mq	115 mq	€ 167,33

Gli estremi catastali sono riportati nella Visura catastale storica **Allegato. A Doc.1** e nella planimetria catastale **Allegato. A Doc.7**

L'immobile ha una consistenza di 115 mq.

Il pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'immobile.

Il bene risulta avere ingresso tramite un portoncino in Via san Leonardo n°74 e tramite rampe di scale è possibile accedere al piano primo.

Il numero civico risulta differente da quello del pignoramento, l'immobile ha accesso dal n° 74 nell'atto di pignoramento e in quello di vendita con cui fu acquistato l'immobile il numero civico è indicato il numero 86.

L'immobile si affaccia in Via San Leonardo sul prospetto SUD EST , in via Emilia sul prospetto NORD EST, e NORD OVEST mentre confina con proprietà di terzi sul versante SUD OVEST .

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;

L'immobile è un appartamento sito in via San Leonardo , via centrale del comune di Comiso (RG), e si trova al primo piano di un mini condominio consistente di un edificio di due piani fuori terra (piano primo e secondo), sul versante prospiciente in via Emilia i livelli sono tre in quanto la Via Emilia risulta essere sottomessa rispetto alla Via San Leonardo e pertanto dalla via Emilia risulta esserci un altro immobile sotto a quello oggetto del pignoramento al piano terra.

L'immobile si affaccia in Via San Leonardo sul prospetto SUD EST , in via Emilia sul prospetto NORD EST, e NORD OVEST mentre confina con proprietà di terzi sul versante SUD OVEST .

Il bene ha una superficie catastale totale di m² 115.

L'appartamento catastalmente consiste di n°4,5 vani , si presenta in uno stato di buona manutenzione.

La pavimentazione in tutte le stanze è in ceramica.

Le pareti intonacate, imbiancate e tinteggiate in epoca recente, dividono gli ambienti come segue:

- Cucina;
- Ingresso;
- Soggiorno;
- bagno completo con sanitari e doccia
- camera da letto accessibili tramite un corridoio.

Il riscaldamento/raffrescamento avviene tramite condizionatori, è presente una caldaia a metano dedicata all'appartamento per l'acqua calda sanitaria.

La scala di accesso presenta una rampa rifinita con ceramica in cotto .

La presenza di tale rampe costituisce una barriera architettonica per l'eventuale ingresso di disabili con capacità motorie ridotte, è possibile comunque installare un montascale.

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;

Il possesso del bene è di proprietà :

NOMINATIVO	DATA DI NASCITA	LUOGO DI NASCITA	CODICE FISCALE	DIRITTO DI PROPRIETA'
				1/2
				1/2

in forza dell'atto di compravendita del 19/03/2010 N° di repertorio 104290 n di fascicolo 11126;

L'immobile è occupato dai proprietari 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);

Per il cespite oggetto di stima, per quanto potuto accertare dal sottoscritto C.T.U., non esiste nessun vincolo.

Inoltre, da quanto potuto verificare, non esiste nessun condominio poiché il numero delle proprietà insistenti sul corpo di fabbrica non obbliga la costituzione del condominio e i proprietari non hanno avuto la necessità di costituirne uno formalmente.

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.

Per il cespite oggetto di stima per quanto il sottoscritto C.T.U ha potuto accertare, dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri Immobiliari (**Allegato A. Doc.2**) risultano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- 1 ISCRIZIONE del 12/04/2010 - Registro Particolare 1853 Registro Generale 7225
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104371/11171 del 08/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

- 1 - Comunicazione n. 260 del 17/01/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2011. Cancellazione totale eseguita in data 30/01/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 2 TRASCRIZIONE del 13/04/2010 - Registro Particolare 4414 Registro Generale 7289
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104290/11126 del 19/03/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3 ISCRIZIONE del 06/12/2011 - Registro Particolare 3751 Registro Generale 20744
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 106987/12613 del 30/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- 4 TRASCRIZIONE del 26/07/2022 - Registro Particolare 8917 Registro Generale 12048
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1610 del 27/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 5 TRASCRIZIONE del 11/10/2022 - Registro Particolare 11750 Registro Generale 15797
Pubblico ufficiale GIACCHINO RICCARDO Repertorio 79758/7714 del 23/02/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 6 TRASCRIZIONE del 11/10/2022 - Registro Particolare 11751 Registro Generale 15798
Pubblico ufficiale GIACCHINO RICCARDO Repertorio 79758/7714 del 23/02/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 7 TRASCRIZIONE del 11/10/2022 - Registro Particolare 11752 Registro Generale 15799
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104290/11126 del 19/03/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 8 TRASCRIZIONE del 11/10/2022 - Registro Particolare 11753 Registro Generale 15800
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104290/11126 del 19/03/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico



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)

L'immobile pignorato è sito nel comune di Comiso, censito al catasto al Foglio: 75 Particella: 4080 Sub Part: 7 cat. A/4 - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

Dagli archivi reperiti al comune di Comiso emerge che l'appartamento al primo piano è stato realizzato a in data antecedente al 1967 e che non è stata richiesta alcuna concessione edilizia per la realizzazione dello stesso, a comprovazione di quanto indicato negli archivi del comune di Comiso è stata rinvenuta concessione edilizia per la realizzazione della sovralevazione del piano secondo non oggetto della presente relazione del 1964 .

Pertanto in data antecedente al 1 settembre 1967 l'immobile era stato già realizzato a dimostrazione della regolarità urbanistica .

Non risulta agli atti nessuna presentazione titoli per l'abitabilità.

 ASTAlegale.net

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.

Interrogando il portale della regione Sicilia 'CEFA Catasto energetico fabbricati', l'immobile pignorato, censito al catasto di Ragusa al Foglio: 75 Particella: 4080 Sub Part: 7 cat. A/4 è risultato essere privo di Attestato di Prestazione Energetica; per tale ragione, il sottoscritto CTU ha elaborato tale attestato, avendo effettuato in fase di sopralluogo in data 24/11/2022 tutte le verifiche necessarie per un'eventuale redazione dell'APE.

La classe energetica dell'immobile è la Classe D.

come risulta dall'allegato certificato APE che si allega a questa perizia e ne costituisce parte integrante (**Allegato B Doc.1**)



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;

L'immobile è un appartamento sito in via San Leonardo , via centrale del comune di Comiso (RG), e si trova al primo piano di un mini condominio consistente di un edificio di due piani fuori terra (piano primo e secondo), sul versante prospiciente in via Emilia i livelli sono tre in quanto la Via Emilia risulta essere sottomessa rispetto alla Via San Leonardo e pertanto dalla via Emilia risulta esserci un altro immobile sotto a quello oggetto del pignoramento al piano terra.

L'immobile si affaccia in Via San Leonardo sul prospetto SUD EST , in via Emilia sul prospetto NORD EST, e NORD OVEST mentre confina con proprietà di terzi sul versante SUD OVEST .

Il bene ha una superficie catastale totale di m² 115.

L'appartamento catastalmente consiste di n°4,5 vani , si presenta in uno stato di buona manutenzione.

La pavimentazione in tutte le stanze è in ceramica.

Le pareti intonacate, imbiancate e tinteggiate in epoca recente, dividono gli ambienti come segue:

- Cucina;
- Ingresso;
- Soggiorno;
- bagno completo con sanitari e doccia
- camera da letto accessibili tramite un corridoio.

Il riscaldamento/raffrescamento avviene tramite condizionatori, è presente una caldaia a metano dedicata all'appartamento per l'acqua calda sanitaria.

La scala di accesso presenta una rampa rifinita con ceramica in cotto .

La pavimentazione interna dell'appartamento è in parquet in legno.

L'immobile si presenta in buono stato l'appartamento risulta essere abitato dalla proprietaria dell'immobile che lo mantiene in uno stato di cura consono alla vita quotidiana. Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia, non ci sono evidenti segni di crepe sulle pareti e/o sui soffitti.

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione tale da non necessitare immediati interventi di alcun tipo.

Non è costituito alcun condominio e pertanto non sono presenti spese condominiali.

La superficie utile del cespite è:

Superficie immobile: 115m²;

Il valore a metro quadro per il suddetto immobile, in considerazione dell'attuale valore di mercato determinato da una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili similari venduti nelle vicinanze, nonché dall'analisi dei valori dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno corrente e per la zona di interesse, è a parere del sottoscritto C.T.U. pari a:

Vimmobile ~ €900,00/m² ;

Valore totale =(115m² X 900€/m) = 103.500,00

Tenendo conto infine, di una riduzione del prezzo di mercato pari al 15% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, nonché per l'assenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, si perviene ad un valore finale di:

Valore finale = [103.500,00€- 15%]= 87.975,00€

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;

L'immobile urbanisticamente l'immobile è regolare .

Da un punto di vista catastale l'immobile ha subito nel tempo una variazione delle tramezzature interne che non sono state riportate in planimetria catastale.

Al fine di effettuare una correzione della planimetria catastale con l'attuale tramezzatura vanno detratti dal valore del compendio di stima, i costi per la redazione e presentazione della planimetria catastale corretta , il cui costo può essere stimato in € 1.500,00 .

Pertanto tale costo va detratto al valore di stima si ottendo pertanto:

$$\text{Valore finale} = [(103.500,00\text{€} - 1.500,00\text{€}) - 15\%] = 86.700,00$$

Valore finale = € 86.700,00

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);

L'immobile è stato pignorato nella sua interezza.

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a scattare fotografie all'immobile in occasione dei sopralluoghi effettuati, ed ha provveduto a redigere un dettagliato album fotografico, allegato alla presente e formante parte integrante, a cui si rimanda per una migliore comprensione dello stato dei luoghi (Allegato C Doc.1).

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;

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inoltrare copia del presente lavoro peritale presso la cancelleria delle esecuzioni Immobiliari in via telematica entro le tempistiche indicate dal Giudice in fase di udienza.

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;

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inoltrare altresì copia della perizia di stima al debitore esecutato ed al creditore procedente mediante posta elettronica .

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inoltrare altresì copia degli allegati riportati nella presente perizia.

Infine il sottoscritto C.T.U. resta a completa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per qualsiasi chiarimento e o delucidazione in merito al presente lavoro peritale che si dovesse rendere necessario.

Il CTU

Ragusa 09/05/2023

Ing. Emanuele Schembari

