

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Procedimento Esecutivo n. 101/2020

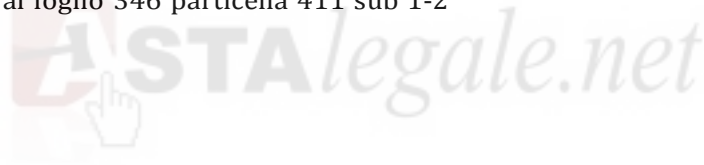
Creditore procedente: [REDACTED]

Contro: Sig. [REDACTED]



Oggetto: Relazione di stima, lotto 2, di un immobile sit0 in:

- Ragusa, C.da S. Giacomo, Via degli Artigiani n. 13, censiti in catasto, sez. urbana A al foglio 346 particella 411 sub 1-2



INDICE

- Scheda sintetica Lotto1, pag. 3
- Relazione di stima Lotto1, pag. 16



SCHEMA SINTETICA

Lotto 2

Esecuzione 101/2020

Per i cespiti della presente relazione, nella qualità di terzi datori d'ipoteca contr

Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario Dott. Giorgio Rizza

Esperto del procedimento: Ing. Marco Gileppo

Diritto	Diritto di proprietà Quota ½ - Quota ½ -
Bene	Il bene oggetto di vendita è un edificio con circostante terreno composto da due piani più sottotetto allo stato rustico. Al piano terra trovano posto un garage, un deposito, un ripostiglio e una cucina. Al piano primo l'appartamento, completa l'edificio il sottotetto.
Ubicazione	Comune di Ragusa, C.da San Giacomo, via degli Artigiani n. 13 Coord. Geografiche: (36.975997, 14.824646)
Titolarità	L'immobile è in comproprietà, ½ ciascuno, tra il Sig. in forza del matrimonio contratto in comunione legale dei beni. Lo stesso è pervenuto: per ½ dell'intera particella originaria su cui poi sarà edificato l'edificio, in virtù dell'atto di compravendita del 28/01/1977, notaio Ettore Ottaviano di Ragusa, repertorio 50854/7027 trascritto il 26/02/1977 al n. 2742/2627 e per atto di divisione del 11/05/1998, repertorio 9632/3610, trascritto il 29/05/1998, repertorio 6941/5684, in quanto l'originaria particella era stata acquistata in comproprietà con il

	Sg. [REDACTED].
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 29/05/1998, notaio Giovanna Falco di Ragusa, repertorio 9632/3610, trascritto il 29/05/1998, repertorio 6941/5684.
Dati catastali	I beni sono correttamente individuati in catasto e nel pignoramento: Piano terra, primo e secondo – A/3: foglio 346 particella 411 sub 2 Piano Terra – C/6: foglio 346 particella 411 sub 1
Lotto	Lotto n. 2, composto da un edificio con terreno, costituito a piano terra da un garage, ripostiglio, deposito e da una cucina; a piano primo da un appartamento e al piano secondo da un sottotetto.
Occupazione	Occupato dall'esecutato e dalla famiglia così come da certificati di residenza storici
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità ed abusi	<u>Comune:</u> la diversa distribuzione interna e la modifica dei prospetti sono sanabili, in accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/01, tale intervento comporta il pagamento di una sanzione pari a 1.032,00 € oltre che la redazione di una pratica redatta da un tecnico; Costo per la redazione della pratica, 2000,00 € <u>Catasto:</u> serve rettificare le planimetrie a causa della modifica dei prospetti e di alcune dimensioni interne;

	<p>Costo per la redazione della pratica: 700,00 €</p> <p><u>Impiantistica:</u></p> <p>Servono la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico per un costo presumibile pari a 1000,00 €</p> <p><u>Demolizione del locale sgombero nel giardino, abusivo, costo presumibile 5.000,00 €</u></p>
Immobile insanabile	<p>Allo stato attuale, per i dati in possesso in merito alla conoscenza strutturale lo scrivente sembrerebbe escluderlo, tranne il piccolo locale sgombero nel giardino non censito in catasto che comunque non ne inficia la vendibilità in quanto lo scrivente lo ha considerato da demolire.</p>
Titolarità urbanistica	<p><u>Comune:</u></p> <p>dalle indagini eseguite presso il comune di Ragusa risulta che l'edificio, è legittimato dalla Concessioni Edilizia in Sanatoria n. 4903/86 del 16/11/2011;</p> <p><u>Genio Civile:</u></p> <p>certificato di idoneità statica allegata alla pratica di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, giusta attestazione di deposito n. 1159 del 21/12/2007.</p>
Agibilità/Abitabilità	<p>Assenza di quella urbanistica.</p> <p>Strutturalmente, certificato di idoneità statica allegata alla pratica di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, giusta attestazione di deposito n. 1159 del 21/12/2007.</p>
Valore di Mercato	<u>275.300,00 €</u>
Valore abusi	<u>10.000,00 €</u>
Valore di Vendita Forzata (abbattimento 15%)	<u>225.500,00 €</u>
Valore del Canone di Mercato	

Vendibilità e motivo	L'immobile è della tipologia residenziale di buona qualità, lo stesso è vendibile anche se inficiato da alcune difformità sanabili.	
Vincoli	Vincolo idrogeologico e forestale, ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 3267.	
Edilizia Agevolata	No	
Oneri	No	
APE	<p>Non è stata redatta l'APE, in conformità alle recenti disposizioni ricevute, circolare del 18/11/2021, si quantificano i seguenti costi:</p> <p>redazione APE, 250,00 €;</p> <p>redazione libretto d'impianto e controllo dei fumi, da fare redigere da opportuna ditta termoidraulica, 150,00 €.</p> <p>I costi sono stati già considerati nella determinazione del valore di stima.</p>	
Trascrizioni e Iscrizioni	Iscrizioni	
pregiudizievoli (coincidono sulle particelle oggetto di pignoramento)	<p>ISCRIZIONE del 17/11/2011 -</p> <p>Registro Particolare 3613</p> <p>Registro Generale 19804</p> <p>Pubblico ufficiale LIVIA</p> <p>GIOVANNI Repertorio</p> <p>42405/11273 del 16/11/2011</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA</p> <p>derivante da CONCESSIONE A</p> <p>GARANZIA DI MUTUO</p> <p>FONDIARIO</p> <p>Capitale € 250.000,00</p> <p>Tasso interesse annuo 5,572%</p> <p>Spese € 125.000,00</p>	<p>Tipo di Iscrizione: contratto di mutuo fondiario</p>



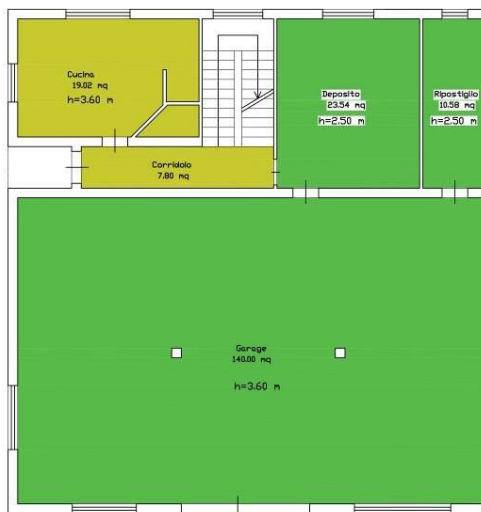
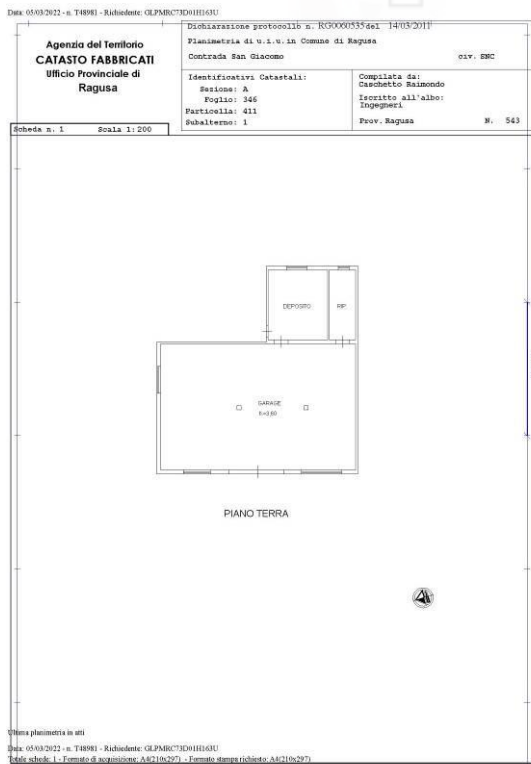
	<p>Totale € 375.000,00</p> <p>A favore di [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Contro terzi datori d'ipoteca:</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Contro debitori non datori di ipoteca:</p> <p>[REDACTED]</p>	
	Trascrizioni	
	<p>TRASCRIZIONE del 24/03/2011</p> <p>- Registro Particolare 3061</p> <p>Registro Generale 4960</p> <p>Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 4903/86 del 16/03/2011</p> <p>ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA</p>	<p>Tipo di Trascrizione:</p> <p>Concessione Edilizia</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 28/07/2017</p> <p>Registro Particolare 7711</p> <p>Registro Generale 11291</p> <p>Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA</p>	<p>Tipo di Trascrizione:</p> <p>pignoramento</p>

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

Scheda Immobili

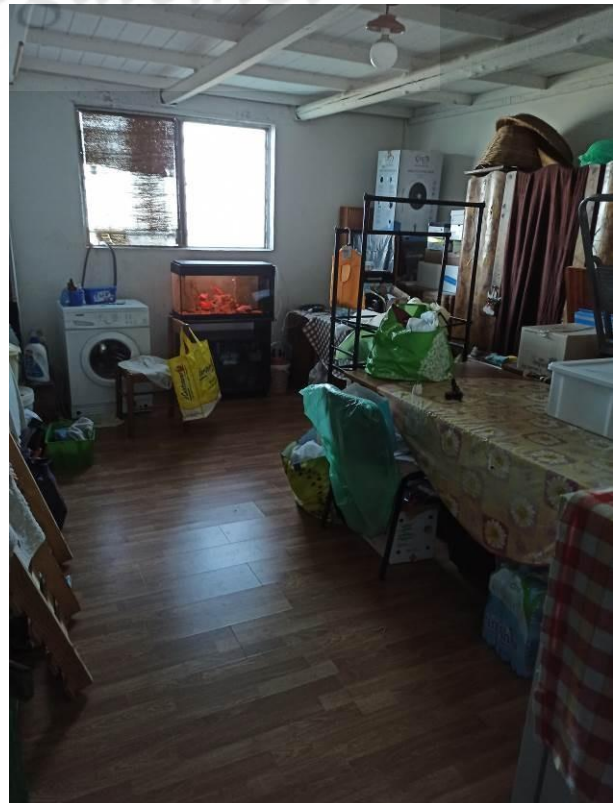
Lotto 2

Descrizione		Descrizione sintetica dell'immobile n. 1		
		L'immobile è composto da un garage, un ripostiglio ed un deposito, è ubicato in Ragusa, C.da San Giacomo, in via degli Artigiani n. 13, avente superficie coperta pari a 191,38 mq, censito in catasto al foglio 346 particella 411 sub 1		
Destinazione		Garage		
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Superficie Commerciale (mq)
Garage	S1	153,32	0,55	84,33
Deposito	S2	38,06	0,60	22,84
Ripostiglio				
Superficie commerciale (SUP)		107,17		



PIANTA PIANO TERRA - FG. 346 PART. 411 SUB 1 - Scala: 1:100

PIANTA PIANO TERRA - FG. 346 PART. 411 SUB 2 - Scala: 1:100



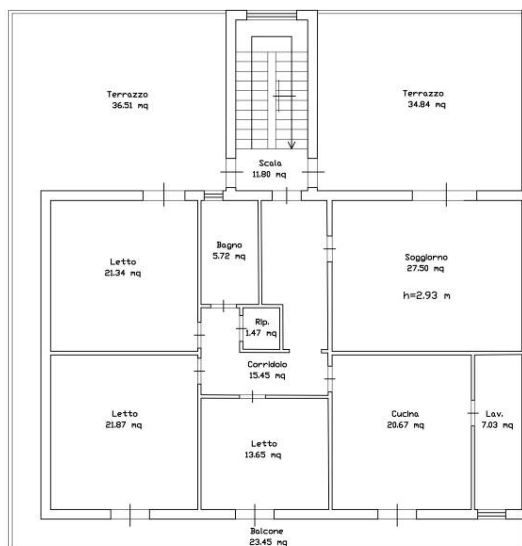
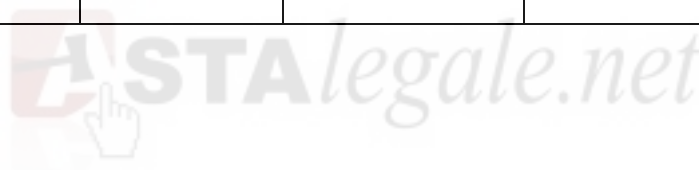


Descrizione		<u>Descrizione sintetica dell'immobile n.2</u>		
		L'immobile ha destinazione d'uso residenziale, è ubicato a Ragusa in C.da San Giacomo, via degli Artigiani n. 13, la cui consistenza è di 9,5 vani, superficie coperta 83 censito in catasto al foglio 346 particella 411 sub 2		
Destinazione		Abitazione		
Caratteristiche	Acr.	Sup. (mq)	Indice	Sup. Comm. (mq)
Superficie principale	S1	169,20	1,00	169,20
Balcone	S2	10,00	0,35	3,50
Balcone	S3	13,45	0,25	3,36
Terrazzo	S4	10,00	0,50	5,00
Terrazzo	S5	10,00	0,40	4,00
Terrazzo	S6	10,00	0,35	3,50
Terrazzo	S7	41,35	0,30	12,41

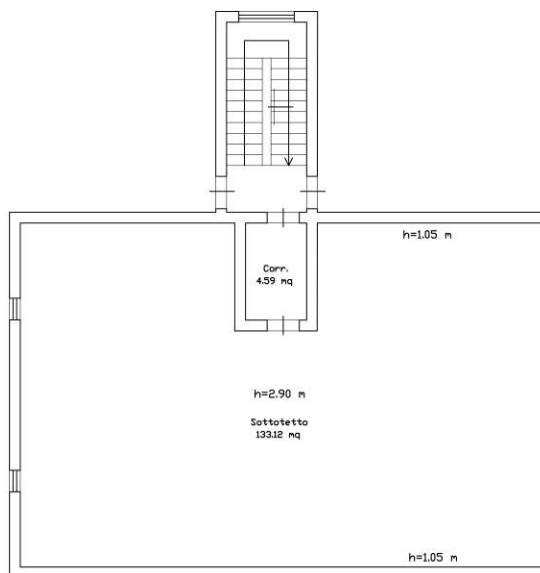


Soffitta	S8	153,36	0,40/2	30,67	
Superficie commerciale (SUP)		231,64			

Descrizione	<u>Descrizione sintetica delle pertinenze dell'immobile n.2</u>			
	L'immobile di cui sopra è dotato di un cortile della superficie di 555,53 mq e di un giardino di 756,81 mq.			
Destinazione	Abitazione			
Caratteristiche	Acr.	Sup. (mq)	Indice	Sup. Comm. (mq)
Cortile	S9	555,53	1,00	555,53
Giardino	S10	756,81	0,10	10,00

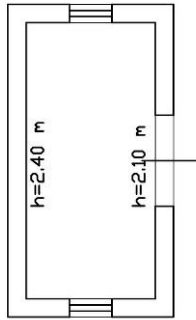


PIANTA PIANO PRIMO - FG. 346 PART. 411 SUB 2 - Scala 1:100

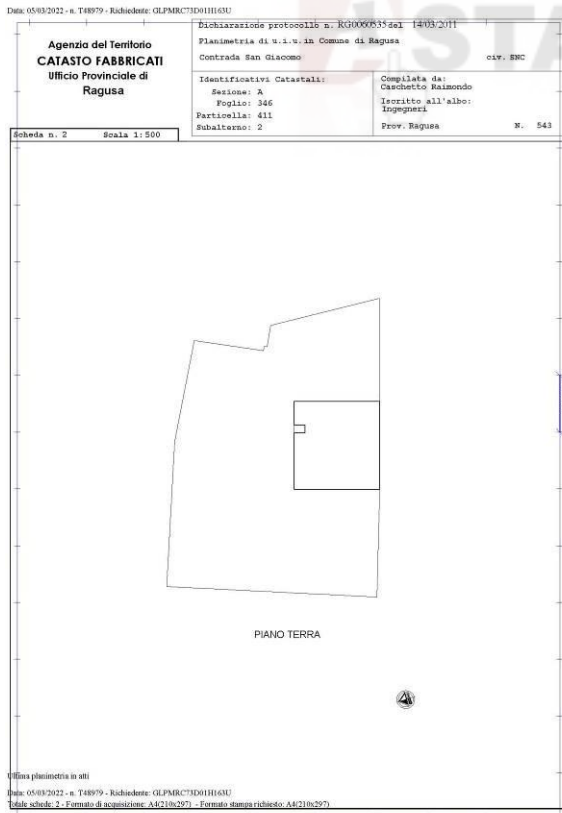
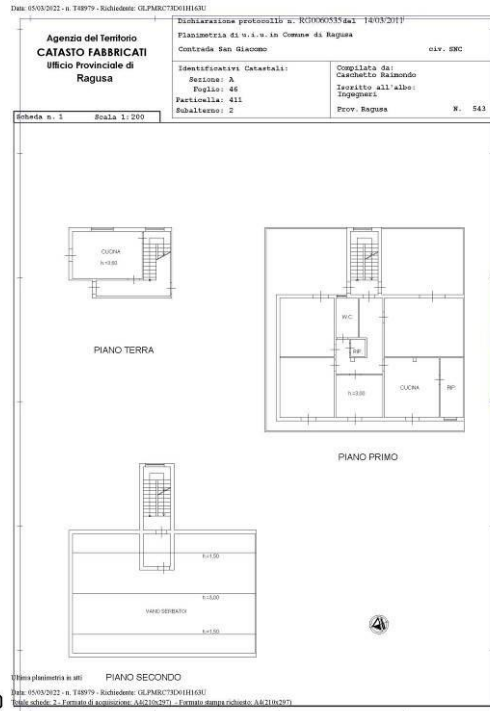


PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) - FG. 346 PART. 411 SUB 2 - Scala 1:100

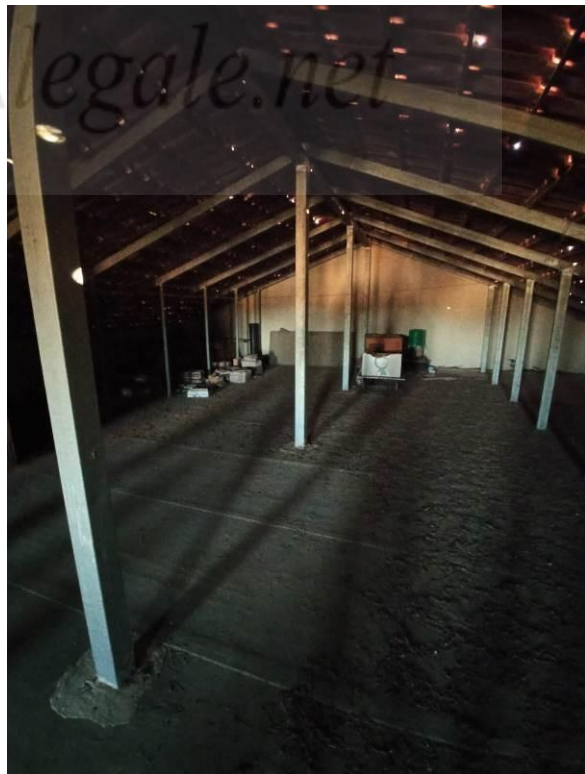




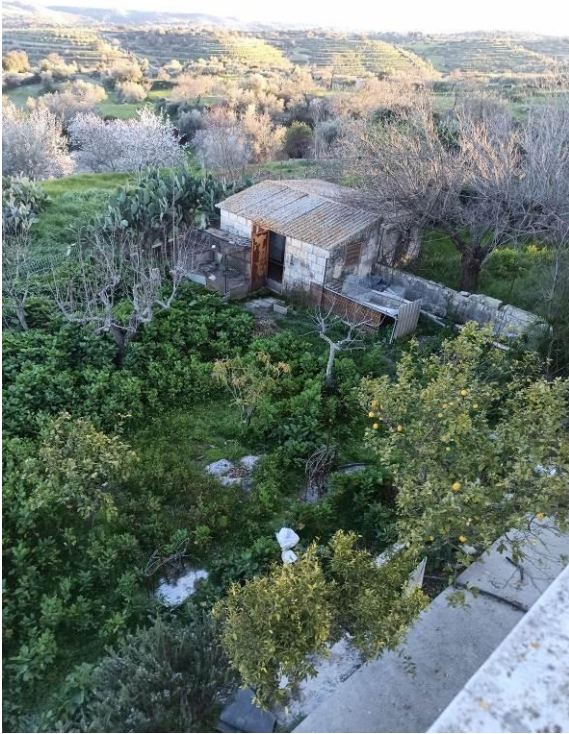
Locale sgombero abusivo Scala 1:100



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



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



INTRODUZIONE

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

e s p o n e

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

QUESITI ED OPERAZIONI PERITALI

In data 04/08/2020, in occasione del conferimento di incarico di stima, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sottoponeva all'esperto i seguenti compiti e quesiti.

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

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

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

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

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

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

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

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

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

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

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

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

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

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

c. per accertare lo stato di conservazione

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

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

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

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

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

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



H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

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

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

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

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

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

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

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

b) sommaria descrizione del bene

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

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

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

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

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

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

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

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

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

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

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

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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







RISPOSTA AI QUESITI

Punto I-a)

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

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

[REDACTED], in quanto i beni furono acquistati in regime di comunione legale dei beni.

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Sup. catast.	Rendita	Indirizzo catastale	Quota di proprietà
1	346	411	1		C/6	3	167 mq	€482,99	Cda San Giacomo Via Giovanni Falcone n. 13 piano T Ragusa	1/2   1/2  
2	346	411	2		A/3	2	9,5 vani 299 mq	€ 613,29	Cda San Giacomo Via Giovanni Falcone n. 13 piano T-1-2 Ragusa	1/2  1/2 

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

- **Immobilie n. 1 e 2:**

A) *TRASCRIZIONE del 24/03/2011 - Registro Particolare 3061 Registro Generale 4960 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 4903/86 del 16/03/2011*

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA;

B) *ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 3613 Registro Generale 19804*

Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 42405/11273 del 16/11/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO;

C) *TRASCRIZIONE del 28/07/2017 - Registro Particolare 7711 Registro Generale*

11291 Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2921 del

18/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

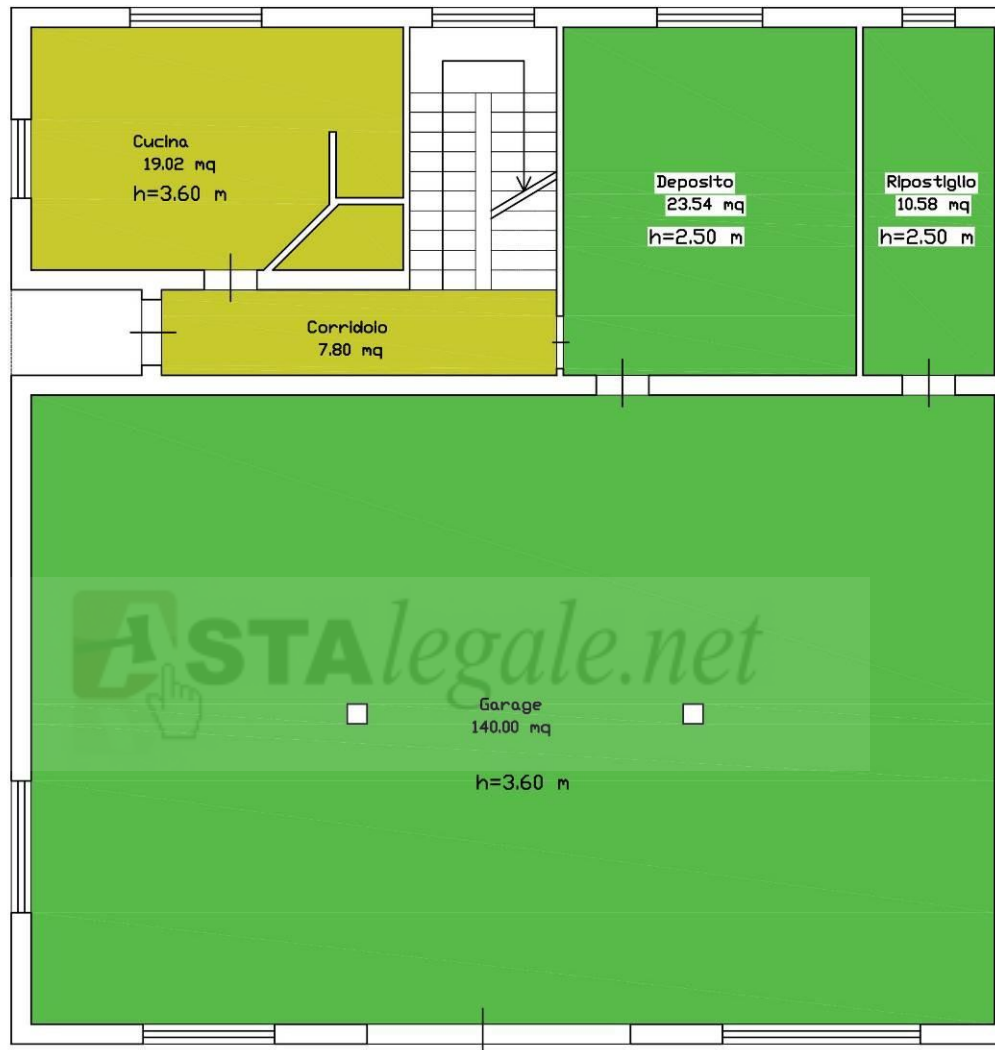
D) *TRASCRIZIONE del 01/07/2020 - Registro Particolare 4840 Registro Generale 7129 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1119 del 13/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

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

- **Immobilabile n. 1:**

Comune	Ragusa
Località	San Giacomo
Via	Degli Artigiani
Numero Civico	13
Piano	Terra
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.975997 Longitudine: 14.824646
Caratteristiche interne ed esterne	L'immobile, è composto da un ampio garage, con altezza 3,60 m allo stato rustico, lo stesso è dotato di ampia saracinesca e finestratura. Lo stesso comprende anche un deposito ed un ripostiglio, dotato di soppalco e di buone finiture.
Caratteristiche esterne	All'immobile, si accede per mezzo di un cortile, sub 2, prospiciente la strada, via degli Artigiani, SP 59. Esternamente è rifinito con rivestimento a spessore in discrete condizioni di manutenzione. Gli infissi sono in ferro.
Superficie calpestabile mq	Garage: 140,00 mq Deposito: 23,54 mq Ripostiglio: 10,58 mq
Confini	Particella 346 sub 2: stessa ditta Particella 412: Caravello Giuseppe
Dati catastali	Foglio 346 Particella 411 sub 1

Pertinenze	<u>Cortile d'accesso</u> Porzione di Foglio 346 Particella 411 sub 2
-------------------	--



PIANTA PIANO TERRA - FG. 346 PART. 411 SUB 1 - Scala 1:100



PIANTA PIANO TERRA - FG. 346 PART. 411 SUB 2 - Scala 1:100

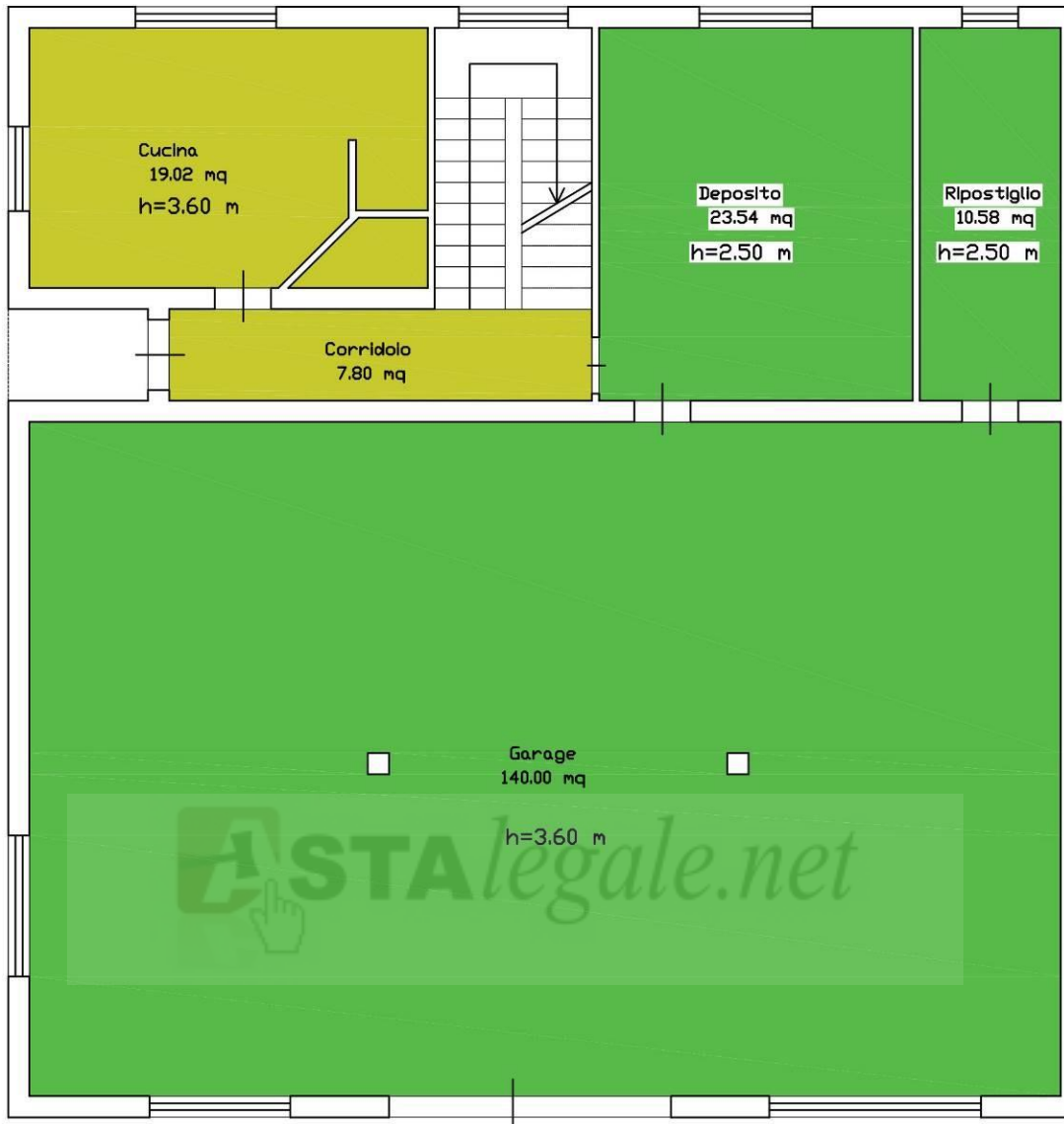


In Allegato n. 2 le foto

- **Immobile n. 2:**

Comune	Ragusa
Località	Cda San Giacomo
Via	Degli Artigiani
Numero Civico	13
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.975997 Longitudine: 14.824646
Caratteristiche interne	<p>Il sito è composto da un edificio su più livelli così composto: al piano terra, trova posto l'ingresso ed una cucina, dotata di lavanderia e doccia.</p> <p>Per il mezzo di una rampa di scale si accede, al piano primo all'appartamento, dal corridoio che congiunge i vari spazi abitavi, il primo ambiente che si incontra entrando è un ampio soggiorno da cui si accede ad una terrazza che prospetta sul retro dell'edificio.</p> <p>A seguire, si accede alla cucina ed alla lavanderia i quali si affacciano su via degli Artigiani.</p> <p>Seguendo l'andamento del corridoio, a ferro di cavallo, inizia la zona notte, composta da tre camere da letto, un bagno, ed un ampio terrazzo aggettante sul retro dell'edificio.</p> <p>Gli infissi sono in alluminio non a taglio termico con vetro singolo, gli oscuranti sono delle persiane in alluminio, la casa è interamente riscaldata tramite una caldaia a biomassa che alimenta i radiatori. I pavimenti sono in marmo ed monocottura entrambe di buona qualità così come le porte in legno e tutte le altre finiture dell'edificio.</p> <p>Continuando per la scala, allo stato rustico, si accede ad un'ampia soffitta, non rifinita e che mostra la struttura portante della copertura in profilati di acciaio e tegole.</p>
Caratteristiche esterne	<p>All'immobile, si accede per mezzo di un cortile, prospiciente la strada, via degli Artigiani, SP 59.</p> <p>L'edificio, esternamente è rifinito con rivestimento a spessore in discrete condizioni di manutenzione.</p> <p>Completa il cespite un'ampio giardino, su cui trovano posto degli alberi da frutto ed un piccolo locale sgombero, con tetto in eternit, abusivo.</p>

Superficie mq	<p style="text-align: center;"><u>Piano terra</u></p> <p style="text-align: center;">Cucina: 19,02 mq Corridoio: 7,80 mq Locale sgombero abusivo sito nel giardino: 14,06 mq</p> <p style="text-align: center;"><u>Piano Primo</u></p> <p style="text-align: center;">Scala: 11,80 mq Corridoio: 15,45 mq Soggiorno: 27,50 mq Cucina: 20,67 mq Lavanderia: 7,03 mq Letto 1: 13,65 mq Letto 2: 21,87 mq Letto 3: 21,34 mq Bagno: 5,72 mq Ripostiglio: 1,47 mq Terrazzo 1: 34,84 mq Terrazzo 2: 36,51 mq Balcone: 23,45 mq</p> <p style="text-align: center;"><u>Secondo Piano</u></p> <p style="text-align: center;">Corridoio: 4,59 mq Soffitta: 133,12 mq</p> <p style="text-align: center;"><u>Locale sgombero abusivo nel giardino</u></p> <p style="text-align: center;">Locale sgombero: 14,06 mq</p>
Confini	Particella 411 sub 1: stessa ditta Particella 412: ██████████ Particella 154: ██████████ Particella 308: ██████████ SP 59 - ██████████
Dati catastali	Foglio 346 Particella 411 sub 2
Pertinenze	<p style="text-align: center;"><u>Cortile d'accesso, giardino</u></p> Foglio 346 Particella 411 sub 2

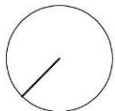
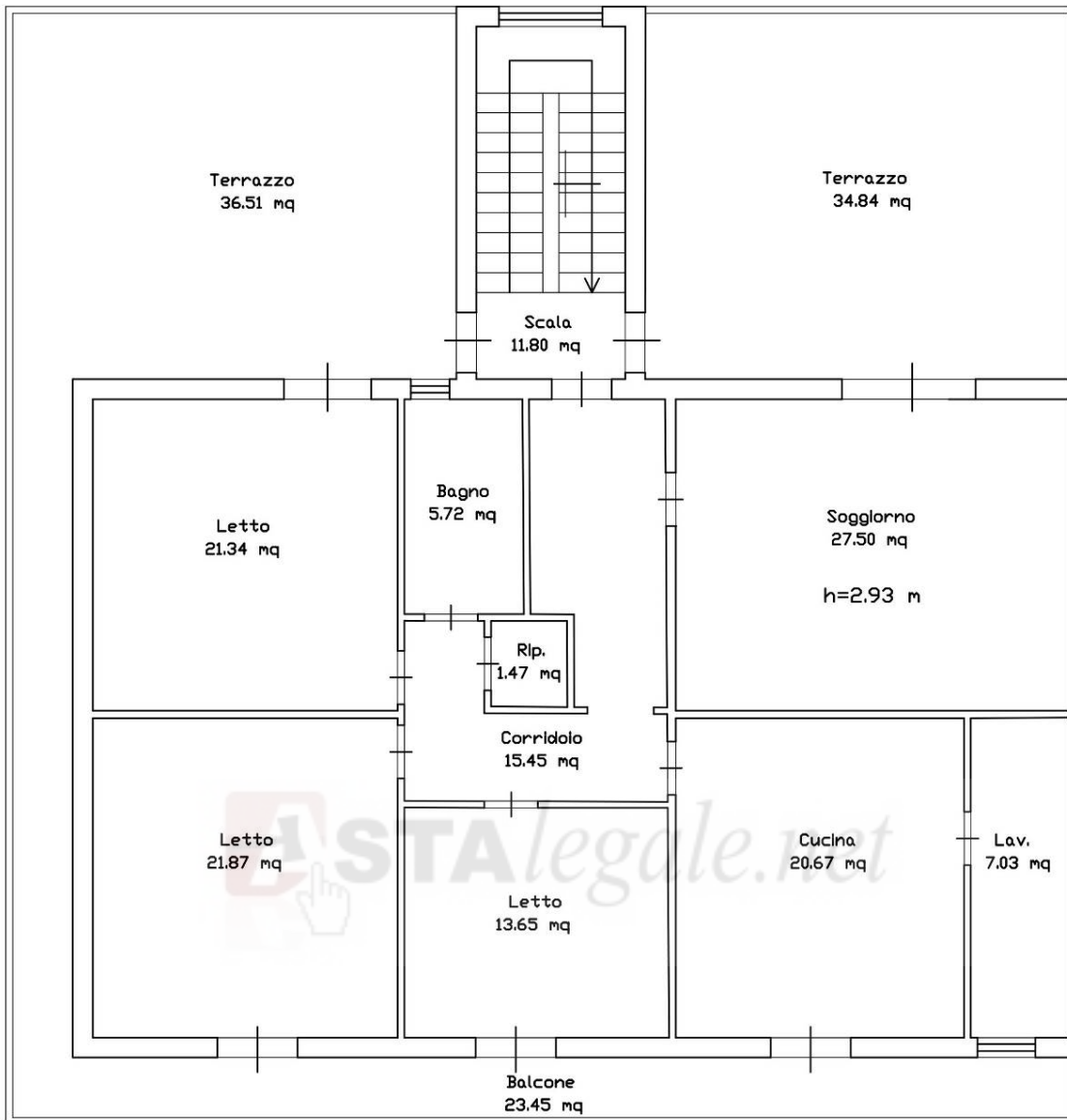


PIANTA PIANO TERRA - FG. 346 PART. 411 SUB 1 - Scala 1:100

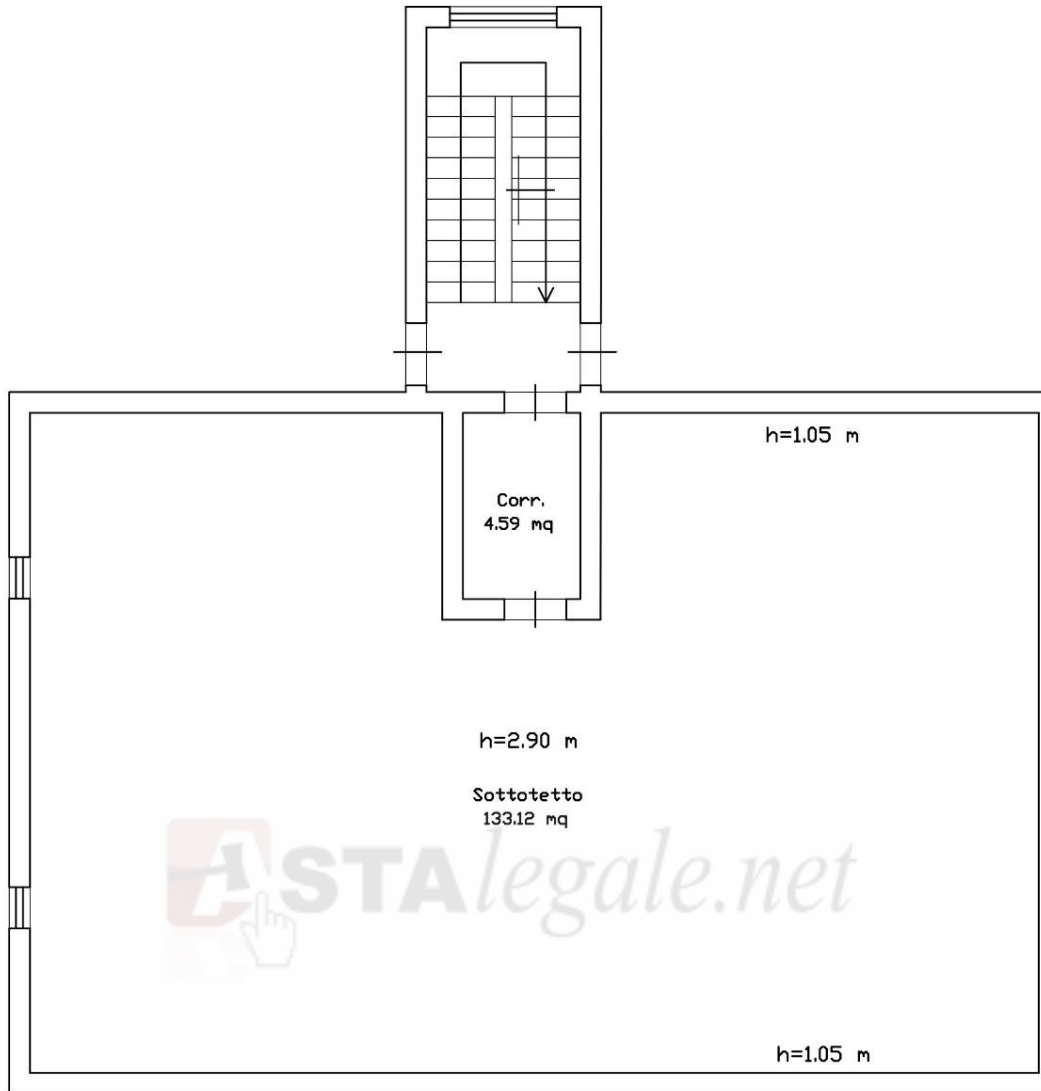


PIANTA PIANO TERRA - FG. 346 PART. 411 SUB 2 - Scala 1:100

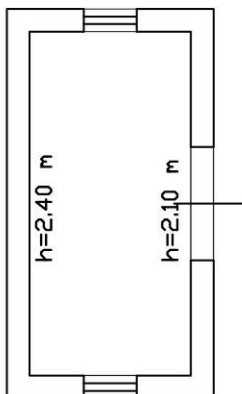




PIANTA PIANO PRIMO - FG. 346 PART. 411 SUB 2 - Scala 1:100



PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) - FG. 346 PART. 411 SUB 2 - Scala 1:100



Locale sgombero abusivo Scala 1:100

Foto in Allegato n. 2.

Punto I-c) I beni risultano occupati dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e dai componenti della sua famiglia, così come da allegati certificati di residenza storici (Allegato 4).

Punto I-d,e) Sul bene vige il vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267.

Punto I-f)

- **Immobilie n. 1 e 2:**

Comune	Ragusa
Località	C.da San Giacomo
Via	Degli Artigiani
Numero Civico	13
Dati catastali	Foglio 346 Particella 411 sub 2
Autorizzazione urbanistica Comune Chiaramonte Gulfi	Dalle indagini eseguite presso il Comune di Ragusa risulta che l'edificio, è legittimato dalla Concessioni Edilizia in Sanatoria n. 4903/86 del 16/11/2011;

Conformità urbanistica	<p>No</p> <p>La distribuzione interna va rivista, le misure di alcune stanze risultano differenti rispetto al progetto di sanatoria.</p> <p>Diversi, rispetto al progetto originario, sono i prospetti, le aperture, al piano terra sia della cucina che del garage, lato ingresso sono difformi al progetto.</p> <p>La finestra della lavanderia del piano terra è più bassa rispetto agli elaborati depositati al Comune, così come nel vano scala c'è una finestra in più.</p> <p>Nel timpano della soffitta, sono state realizzate due finestre non rappresentate nella Concessione in Sanatoria.</p> <p>Il piccolo locale sgombero nel giardino è privo di autorizzazione, insanabile da demolire.</p>
Agibilità/Impianti	<p>Inesistenza del certificato di agibilità.</p> <p>Inesistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico.</p> <p>Inesistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto termico.</p> <p>Inesistenza libretto degli impianti termici.</p>
Autorizzazione Genio Civile	<p>Certificato di idoneità statica allegata alla pratica di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, giusta attestazione di deposito n. 1159 del 21/12/2007.</p>
Conformità Genio Civile	<p>Si, per quanto riguarda l'edificio oggetto di pignoramento.</p> <p>No, per quanto riguarda il locale sgombero sito nel giardino ed abusivo.</p>
Conformità Catasto	<p>No.</p> <p>Manca il balcone del piano primo prospiciente su via Giovanni Falcone.</p>
Conformità Forestale	<p>Si</p>

Costi conformità Comune/Genio Civile/ Impianti/APE	<p><u>Comune:</u> la diversa distribuzione interna e la modifica dei prospetti sono sanabili, in accertamento di conformità di cui all'art. 36 del DPR 380/01, tale intervento comporta il pagamento di una sanzione pari a 1.032,00 € oltre che la redazione di una pratica redatta da un tecnico; Costo per la redazione della pratica, 2000,00 €</p> <p><u>Catasto:</u> serve rettificare le planimetrie a causa della modifica dei prospetti e di alcune dimensioni interne; Costo per la redazione della pratica: 700,00 €</p> <p><u>Impiantistica:</u> Servono la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico per un costo presumibile pari a 1000,00 €</p> <p><u>Libretto d'impianto:</u> 150,00 € <u>APE:</u> 250,00 € <u>Demolizione locale sgombero nel giardino:</u> 5.000,00 €</p> <p><u>Per un costo presumibile totale di circa 10.000,00 Euro.</u></p>
---	---

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

Punto I-h) L'immobile verrà considerato nel suo insieme come un unico lotto, in quanto il sub 1, ovvero il garage, il deposito ed il ripostiglio sono pertinenziali all'appartamento. Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite, le quali viste le

ridotte dimensioni della frazione e per il fatto che la zona è periferica sono pochissime. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati e delle superfici, distinti per uso, destinazione e categoria.

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

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

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

IMMOBILE n. 1 - Foglio 346 Particella 411 sub 1 - Garage			
<u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u>			
Descrizione	S.L. (m ²)	Coefficiente di ragguglio	S.C. (m ²)
Garage	153,32	0,55	84,33
Deposito - Ripostiglio	38,06	0,60	22,84
Totale m²			107,17
<u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u>			
MINIMO		MASSIMO	
660		970	
<u>DECURTAZIONI - AUMENTI</u>			
Tipologia		Coeff.	Euro
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	0,50	/
TOTALE		0,50	/
<u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u>			
202,50			
<u>CALCOLO VALORE</u>			
<u>SUPERFICIE</u>	<u>VALORE Euro/mq</u>	<u>VALORE EURO</u>	
107,17	815,00	43.671,78	
<u>VALORE DI STIMA Euro</u>			
43.700,00 €			

IMMOBILE n. 2 - Foglio 346 Particella 411 sub 2 - Appartamento			
<u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u>			
Descrizione	S.L. (m²)	Coefficiente di ragguglio	S.C. (m²)
Residenziale	169,20	1,00	169,20
Balcone	10,00	0,35	3,50
Balcone	13,45	0,25	3,36
Terrazzo	10,00	0,50	5,00
Terrazzo	10,00	0,40	4,00
Terrazzo	10,00	0,35	3,50
Terrazzo	41,35	0,30	12,41
Soffitta	153,36	0,40/2 (allo stato rustico)	30,67
Totale m²			231,64
<u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u>			
MINIMO		MASSIMO	
660,00		970,00	
<u>DECURTAZIONI - AUMENTI</u>			
Tipologia		Coeff.	Euro
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	1.00	/
TOTALE		1.00	/
<u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u>			
815,00			
<u>CALCOLO VALORE</u>			
<u>SUPERFICIE</u>	<u>VALORE Euro/mq</u>		<u>VALORE EURO</u>
231,64	815,00		188.786,60
<u>VALORE DI STIMA Euro</u>			
188.800,00 €			

IMMOBILE n. 2 - Foglio 346 Particella 411 sub 2 - Cortile			
<u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u>			
Descrizione	S.L. (m²)	Coefficiente di ragguglio	S.C. (m²)
Cortile	553,53	1,00	553,53
Totale m²			553,53
<u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u>			
50,00			
<u>CALCOLO VALORE</u>			
<u>SUPERFICIE</u>	<u>VALORE Euro/mq</u>	<u>VALORE EURO</u>	
553,53	50,00	27.676,50	
<u>VALORE DI STIMA Euro</u>			
27.700,00 €			

IMMOBILE n. 2 - Foglio 346 Particella 411 sub 2 - Giardino			
<u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u>			
Descrizione	S.L. (m²)	Coefficiente di ragguglio	S.C. (m²)
Giardino	756,81	1,00	756,81
Totale m²			756,81
<u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u>			
20,00			
<u>CALCOLO VALORE</u>			
<u>SUPERFICIE</u>	<u>VALORE Euro/mq</u>	<u>VALORE EURO</u>	
756,81	20,00	15.136,20	
<u>VALORE DI STIMA Euro</u>			
15.100,00 €			



<u>TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO</u>	
IMMOBILE	VALORE DI STIMA
1	43.700,00 €
2 - Appartamento	188.800,00 €
2 - Cortile	27.700,00
2 - Giardino	15.100,00
<u>TOTALE</u>	<u>275.300,00 €</u>
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. pari a 10.000,00 Euro	265.300,00 €
Abbattimento forfettario 15%.	225.505,00 €
<u>Valore finale di stima</u>	
<u>225.500,00 Euro</u>	

Il valore di stima finale calcolato dallo scrivente è pari a 225.500,00 Euro.

Punto I-j) In Allegati n. 2.

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

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Gileppo, con la presente relazione che si compone di n. 40 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, lì 10 Marzo 2022

Il C.T.U.

(Ing. Marco Gileppo)



Allegati:

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