

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°220/2023 R.G. Es.

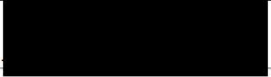


CREDITORE PROCEDENTE: PROMOSSA DA LUZZATTI POP NPLS S.R.L. (PER
DOVALUE S.P.A.)

DEBITORE:



Giudice dell'Esecuzione: Dott.



Data del giuramento C.T.U. 28.11.2023

Udienza Fissata: 11.09.2024

Il C.T.U.



SCHEMA SINTETICA

LOTTO Unico

Esec. 220/2023 DOVALUE S.p.A, CONTRO

Giudice Dott. [REDACTED]

Custode Giudiziario [REDACTED]

Esperto del procedimento C.T.U. [REDACTED]

	L' immobile è in possesso in piena proprietà dell'esecutato [REDACTED], in regime di
Diritto	comunione legale, per la quota di 2/4, e per [REDACTED] la restante quota dei 2/4.
Bene	Trattasi di una casa per civile abitazione in c.a. e muratura su un piano rialzato, un piano mansardato al primo piano con terrazzo calpestabile, accessibile da una scala esterna in ferro, e un terreno agricolo di pertinenza della superficie catastale di mq. 744,00 circa.
Ubicazione	Comune di Santa Croce Camerina, contrada Donnanna [REDACTED] (Coord. Geografiche: (14,499, 36,812))
Titolarità	Il possesso deriva da un atto di compravendita del 28/03/2017, rogito notaio Dott. [REDACTED], Repertorio n. 1859 Raccolta n. 1511 Registrato a Ragusa il 03.04.2017 n. 1121 Serie 1T. La titolarità del bene immobile,

è dovuta al diritto reale di proprietà degli esecutati, per la quota di possesso dei 2/4 per i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], e la restante quota di possesso dei 2/4 a [REDACTED].

Si è proceduto alla verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio preso in esame alla data del 31.10.2023 (pignoramento), si rilevano le seguenti provenienze per l'immobile pignorato:

agli esecutati l'immobile è pervenuto con atto notarile di compravendita del 28 marzo 2017 nello studio del Notaio

**Provenienza
ventennale**

[REDACTED] in Ragusa al n. di repertorio 1856 raccolta n. 1511 Registrato a Ragusa il 03.04.2017 n. 1121 Serie 1T, dai venditori [REDACTED], il quale era pervenuto con atto a rogito notaio [REDACTED] di Vittoria il 02.03.1971 rep. n. 222849 trascritto a Siracusa il 22.03.1971 nn. 7880/6581.

	<p>1. Fabbricato sito nel comune di Santa Croce Camerina (Rg) censito al N.C.E.U. al foglio 21 part.IIa 370 sub 1, cat. A4, classe 2, consistenza 4,5 vani Sup. Cat. 56 mq, rendita €. 371,85, indirizzo Contrada C.da Donnanna [REDACTED] Piano T;</p> <p>2. Terreno sito nel comune di Santa Croce Camerina (Rg) censito al Catasto Terreni al foglio 21 part.IIa 619 seminativo irriguo classe 4, superficie are 7 ca 44 reddito Dominicale €. 7.68, Agrario €. 2.69.</p>
Dati Catastali	
Lotto	<p>Lotto unico</p>
Occupazione	<p>Il lotto è formato da un fabbricato, all'interno di una particella di terreno.</p> <p>L'abitazione è occupata da: [REDACTED] [REDACTED], dalla figlia [REDACTED], e dai suoi due figli, così come dichiarato in fase di accesso, i quali godono pure della particella di terreno.</p>
Completezza Documentazione ex art. 567, c. 2	<p>La documentazione risulta completa e corretta.</p>

	Il fabbricato, oggi presenta delle Irregolarità:
Irregolarità e Abusi	<p>1) un aumento di cubatura al piano rialzato, mediante la chiusura della veranda con una struttura precaria in legno, e finestre in alluminio anodizzato;</p> <p>2) un aumento di cubatura nel bagno;</p> <p>3) una variazione della distribuzione planimetrica;</p> <p>4) al piano primo un aumento di cubatura con una mansarda;</p> <p>5) la costruzione di alcuni depositi in muratura.</p>

	La costruzione possiede un nulla osta rilasciato dal sindaco del comune di Santa Croce Camerina in data 24.06.1981, e un accatastamento presentato il 17.09.1982. Al piano rialzato, la veranda è stata chiusa con una struttura precaria in legno e alluminio, la quale, in base alla Legge Regionale Siciliana del 16/04/2003 n. 4 art. 20, essendo inferiore ai 50 mq, può essere sanata pagando una oblazione di €. 75 al mq. L'aumento di cubatura del bagno, la mansarda al piano primo, e i depositi al piano terra attigui alla casa, non possono essere sanate.
Immobile Parzialmente insanabile	
Titolarità Urbanistica	Su richiesta avanzata all'ufficio tecnico sezione urbanistica del comune, è stata rilasciata copia conforme del Nulla Osta del 24 giugno 1981 rilasciata

	dal Comune di Santa Croce Camerina prot. 449/81.
	La costruzione possiede un certificato di abitabilità
Agibilità/ Abitabilità	del 30 giugno 1982 rilasciato dal Sindaco del Comune di Santa croce Camerina Rg.
Divisibilità	Per una migliore fruibilità è preferibile la non divisibilità.
Valore di Mercato	€. 46.984,00
Valore di Vendita Forzata	€. <u>46.000,00</u>
Valore del Canone di Mercato	€/mese 350,00
	Trattasi di un fabbricato per civile abitazione ad un piano rialzato e primo mansardato, con terrazzo piano calpestabile, copertura a falde inclinate, e terreno di pertinenza. Tutto il lotto, può essere venduto per intero, considerando sia il fabbricato e sia il terreno.
Vendibilità e motivo	
	Dall' accertamento presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Croce Camerina, nel sito oggetto di pignoramento risulta interessato dal vincolo: " <i>Fascia di rispetto stradale</i> ".
Vincoli	
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a €. 250,00.
Iscrizioni	
Nota di Iscrizione contro del 03/04/2017 Reg. Gen. n. 4907 Reg. part. 794,	

pubblico Ufficiale

Rep. 1857/1512 del 28/03/2017

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario sugli immobili eseguiti; soggetto debitore

Trascrizioni

	DESCRIZIONE DEL TIPO DI TRASCRIZIONE
1) Nota di Trascrizione a Favore del 03.04.2017 Reg. Part. N. 3415, Reg. gen. n. 4906, atto tra vivi compravendita del 03/04/2017 a rogito notaio Dott. [redacted] di Ragusa, Rep. 1856/1511 del 28/03/2017, immobili siti in Santa Croce Camerina RG, soggetto acquirente.	
2) Nota di Trascrizione contro del 31/10/2023 Reg. Part. 13054 Reg. Gen. 17650, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Rep. 2742 del 10/10/2023, atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili; immobili siti in Santa Croce Camerina Rg.	

	Terreno sito nel comune di Santa Croce Camerina censito
	al Catasto Terreni al foglio 21 part.lla 619 seminativo
	irriguo classe 4, superficie are 7 ca 44 reddito Dominicale
	€ 7.68, Agrario € 2.69.

Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie Principale abit.	S1	100	1,00	100.00
Superficie Pertinenze di ornamento	SUO	600	5%	30.00
Superficie Pertinenza di servizio	SUS	18.00	30%	5
Superficie Commerciale (SUP)			m ² 135.00	
Valore di Mercato			€. 46.984,00	



Valore di VENDITA FORZATA	€. 46.000,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese 350,00
-----	-----

Vista esterna ang.

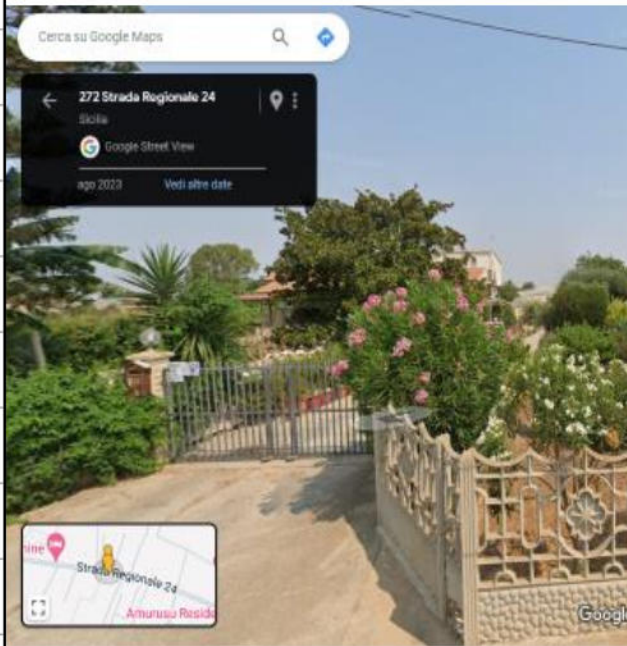


Prospetto principale

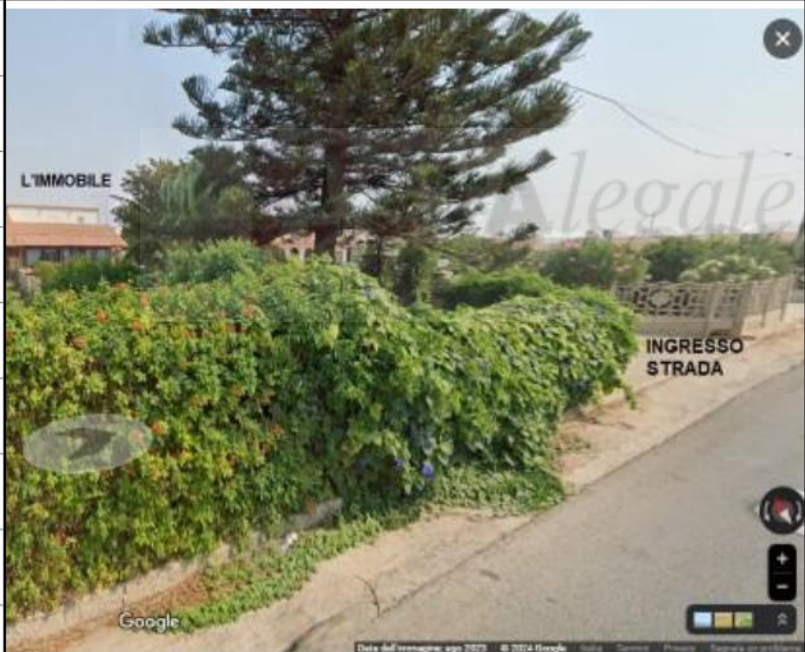


 **ASTAlegale.net**

1



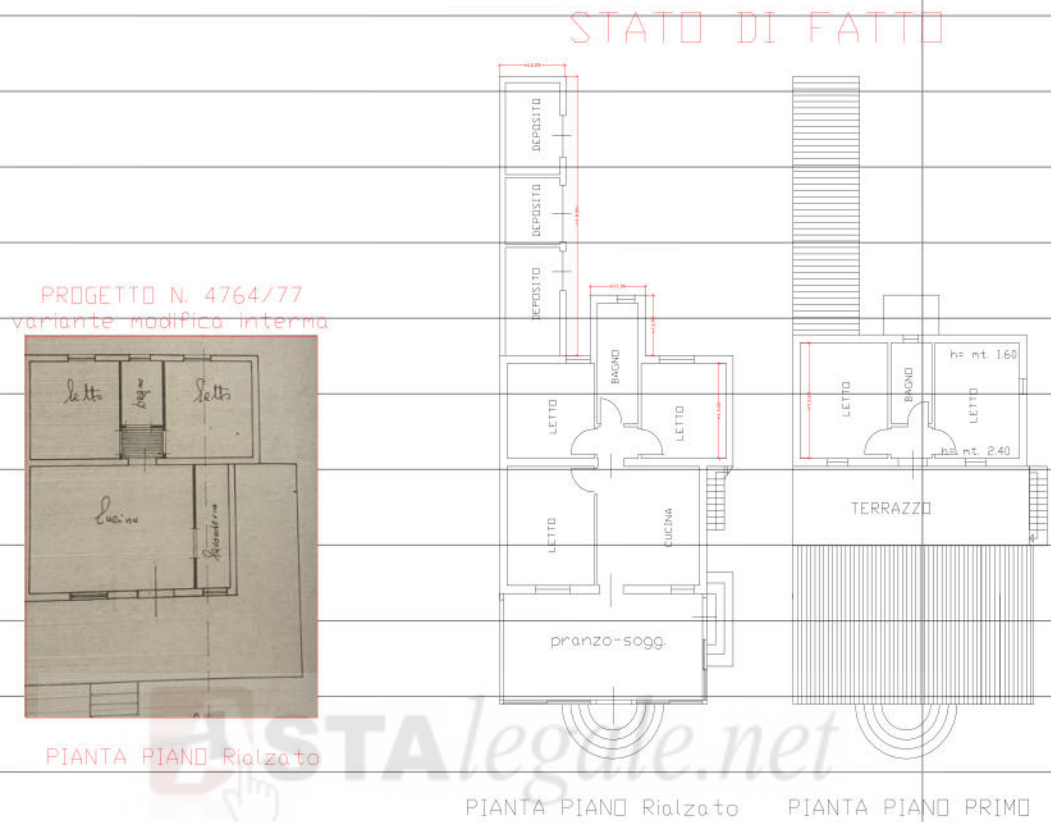
2



1 Foto Google Ravvicinata

2 Foto Google Estesa

Miniatura Planimetrica



INDICE

1) Premessa.....	pag. 13
2) Conferimento Incarico.....	pag. 14
3) Elenco Beni Pignorati.....	pag. 14
4) Risposte ai quesiti formulati.....	pag. 24
5) Immobile sito a Santa Croce Camerina (Rg) Cda Donnanna [REDACTED].....	pag. 28-29

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA
IMMOBILIARE

1) Premessa

Io sottoscritto arch. [REDACTED], è stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva di che trattasi dal Giudice del Tribunale di Ragusa Dott. [REDACTED], prestando giuramento in data 27.11.2023, ed erigere relazione di stima immobiliare dei beni pignorati nell'esecuzione di che trattasi. Nell'ambito del mandato veniva fissato per il deposito della relazione di stima, un termine di almeno 30 gg. prima dell'udienza fissata l'11/09/2024.

L'esecuzione è stata promossa dalla "Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l.", con sede legale in via Vittorio Betteloni n. 2, 20131 Milano, rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in via [REDACTED] n. 6, 97100 Ragusa.

Gli esecutati sono:

[REDACTED] nato a Castel di Iudica CT il [REDACTED], diritto di proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED], nata a Ragusa il [REDACTED] CF [REDACTED],

Diritto proprietà per $\frac{2}{4}$ in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà per $\frac{1}{4}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; al quale in data 10/10/2023 veniva notificato Atto di

pignoramento per i seguenti beni, coi loro frutti naturali e civili, accessori e pertinenze:

- Fabbricato sito nel comune Santa Croce Camerina censito al N.C.E.U. al foglio 21 part.lla 370 sub 1, cat. A7, classe 2, consistenza 4.5 vani Sup. Cat. 56 mq, rendita €. 371,85;
- Terreno sito nel comune di Santa Croce Camerina censito al Catasto Terreni al foglio 21 part.lla 619 seminativo irriguo classe 4, superficie are 7 ca 44 reddito Dominicale €. 7.68, Agrario €. 2.69.

Esaminato il fascicolo della procedura, in data 28/11/2023, il Custode Giudiziario nominato Avv. [REDACTED], in accordo con il sottoscritto CTU arch. [REDACTED], comunicava tramite A.R. agli esecutati, l'inizio delle operazioni di accesso ai beni immobili pignorati per il giorno 13 dicembre 2023 alle ore 15.30, così come risulta dal verbale d'accesso redatto che si allega alla presente.

Nel frattempo, lo scrivente, verificava presso gli uffici competenti gli atti di provenienza relativi agli immobili pignorati, nonché la documentazione catastale (*planimetrie e visure*) e le copie delle autorizzazioni amministrative (*Concessioni edilizie e/o nulla osta*) rilasciate dal Comune di Santa Croce Camerina.

2) Conferimento incarico

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che io C.T.U. redigessi la relazione di stima rispondendo ai seguenti 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);

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 trascrizioni 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 se in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di 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 tanti 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 titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultante 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, 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 alle schede catastale;

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

f. per fornire agli esecutati (o agli occupati) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, 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) accettare, 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 da 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)

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

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, 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 edificatoria 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 giorno 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, necessaria 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 dispensazione 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.;*

p) NB., l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. Allegato n. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

3) Risposte ai quesiti formulati nel modello in uso presso il Tribunale per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

A) provvedere in accordo col custode, a dare comunicazione, anche via mail

.....;

Tramite raccomandata A.R. in accordo col custode giudiziario Avv. [REDACTED], si è proceduto a comunicare agli esecutati la nomina del perito Estimatore e del Custode Giudiziario, nonché la data d'inizio delle operazioni Peritali per il 13 dicembre 2023.

B) Esaminare, confrontandosi con il custode – prima di ogni attività salvo quanto indicato nella lettera A) – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando,.....;

Si procede ad esaminare i documenti in possesso, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, verificando la completezza anche con controlli presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

Dall'ispezione effettuata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dal 06.12.1989 al 04.01.2024, sul cespite di che trattasi, al foglio 21, part.lla 370 sub 1, e part.lla 619 nel Comune di Santa

Croce Camerina Rg, risulta nell'elenco sintetico delle formalità le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE contro del 03.04.2017 – Registro Particolare 794 Registro Generale 4907 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 1857/1511 del 28/03/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Santa Croce Camerina (Rg);
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03.04.2017 – Registro Particolare 3415 Registro Generale 4906 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1857/1511 del 28/03/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA siti in Santa Croce Camerina (Rg).
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 31.10.2023 – Registro Particolare 13054 Registro Generale 17650 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2742 del 10.10.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in Santa Croce Camerina (Rg).

L'immobile pignorato risulta di proprietà:

[REDACTED], nato a Castel di Iudica CT [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
[REDACTED], nata a Ragusa il [REDACTED],

Diritto proprietà per 2/4 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] nata a Prizzi [REDACTED]
[REDACTED], diritto di proprietà per ¼ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

██████████, con atto stipulato dal Notaio ██████████ di Ragusa in data 28/03/2017. La copia, è stata acquisita presso lo studio notarile Notaio ██████████ di Ragusa.

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;

In data 07/12/2023, lo scrivente si recava all'ufficio tecnico del comune di Santa Croce Camerina, per accertare se il fabbricato oggetto di pignoramento avesse una regolare concessione edilizia, se in possesso del certificato di agibilità, e se ubicato in area vincolata.

È stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina, copia della Concessione Edilizia n. 4764/77 del 21/04/1981.

E' stata rilasciata un'autorizzazione di abitabilità, in data 30.06.1982.

Dal punto di vista urbanistico, si fa presente che il bene ricade in *Zona E1: "Zona Agricola Produttiva"*.

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.

Le particelle oggetto del pignoramento non ricadono all'interno di aree vincolate.

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

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione.....

L'accesso è stato eseguito in presenza del Custode Giudiziario Avv. [REDACTED]; sul posto, vi era l'esecutrice esecutata [REDACTED].

Si è verificata la consistenza, l'esatta identificazione, lo stato di conservazione, ed effettuati i rilievi fotografici e planimetrici.

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

La sig.ra [REDACTED], dichiara di vivere presso l'immobile pignorato con i genitori comproprietari, e con i due figli minori.

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti da 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)

Non vi sono pendenza di cause trascritte nei RR.II.

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale.....

È ubicato nel comune di Santa Croce Camerina (Rg) in C.da Donnanna [REDACTED]; trattasi di un lotto di terreno di forma rettangolare, per un totale di mq. 744,00 circa; al suo interno vi è un fabbricato per civile abitazione. Vi si accede dalla

strada regionale 24, che dista circa km 3 dal centro abitato, e confina ai lati con terreni di proprietà [REDACTED].

Il bene, secondo le attuali risultanze dei registri catastali, presenti presso l'agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ragusa come da visura effettuata in data 05.01.2024, risulta:

-Immobile Urbano, sito in Santa Croce Camerina, riportato nel N.C.E.U del Comune di Santa Croce Camerina,

1. Fabbricato sito nel comune Santa Croce Camerina censito al N.C.E.U. al foglio 21 part.lla 370 sub 1, cat. A7, classe 2, consistenza 4.5 vani Sup. Cat. 56 mq, rendita €. 371,85;

2. Terreno sito nel comune di Santa Croce Camerina censito al Catasto Terreni al foglio 21 part.lla 619 seminativo irriguo classe 4, superficie are 7 ca 44 reddito Dominicale €. 7.68, Agrario €. 2.69.

Il bene facente parte del lotto, comprende un fabbricato in muratura e c.a., con antistante un piazzale pavimentato con cemento liscio colorato, ad un piano rialzato di mq. 76,00 con 5 vani, tre camere da letto, una cucina, un bagno, e un soggiorno pranzo; una mansarda di mq. 27.00, con 2 vani, due camere da letto, e un bagno, un terrazzino di mq. 20.00; n. 3 depositi in muratura adiacenti all'abitazione di complessivi mq. 20.00; una particella di terreno di pertinenza di mq. 744 circa. Sul retro una parte del terreno è adibita alla coltivazione di ortaggi ad uso familiare. Le condizioni di manutenzione sono buone, la superficie commerciale è di 135,00 mq.

Una recinzione sul lato strada è costruita con pannelli di cemento prefabbricati; sui confini laterali con muretto in muratura e rete metallica.

Si evidenzia che, sono presenti delle barriere architettoniche costituite da 4 gradini d'ingresso, che possono essere superate, mediante una rampa modulare, con un costo presumibile di €. 500,00, che non andrà dedotto dal valore di stima.

Il bene è occupato dai debitori sig.ri [REDACTED] con i propri figli minori (così come dichiarato in fase di accesso), e [REDACTED]

Si rileva che, la copertura dei depositi, è stata realizzata con pannelli in amianto, per cui si dovrà prevedere allo smaltimento.

Il fabbricato è in possesso di un nulla osta del 21/06/1981 n. 449/81, una autorizzazione di abitabilità del 30.06.1982, e un collaudo strutturale depositato al Genio Civile di Ragusa il 02.08.1979 n. 2871.

Presenta le seguenti irregolarità edilizie rispetto al progetto approvato:

Piano Rialzato

- 1) Aumento della cubatura, zona bagno; non sanabile.
- 2) Realizzazione dei depositi in muratura adiacente l'abitazione; non sanabile;
- 3) Difformità della distribuzione planimetrica;
- 4) Cambio di destinazione d'uso da veranda a soggiorno-pranzo; sanabile. Trattasi di una chiusura della veranda con una struttura precaria.

Piano primo

- 5) Realizzazione di una mansarda con terrazza; non sanabile.

Il fabbricato al piano rialzato copre una superficie lorda di mq. 76.00 circa; al suo interno si sviluppano tre camere da letto, un bagno, una cucina e un soggiorno pranzo. Le condizioni di manutenzione sono buone; ha una struttura in muratura e c.a..

La mansarda, si raggiunge tramite una scala in ferro esterna, dove vi è un terrazzino, due camere da letto e un bagno, per mq. 27 circa, ed una altezza media interna di mt. 2.00.

Le pareti di tamponamento del fabbricato sono in blocchi di arenaria, i tramezzi interni in laterizio e rifiniti con tonachino bianco, la pavimentazione in gres porcellanato beige, gli infissi in alluminio, e le porte interne in legno.

L'esterno è rifinito con intonaco. L'impianto elettrico presente nel fabbricato, non rispetta le norme di legge, pertanto bisogna adeguarlo alle norme in vigori. È allacciato alla rete elettrica pubblica; la rete fognaria è allacciata ad una fossa imhoff posta all'interno del terreno di proprietà. Il prelievo dell'acqua per gli usi domestici, avviene tramite un pozzo in comune con i confinanti.

Per la valutazione estimativa, si adotta il metodo sintetico comparativo di stima, che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale, tramite una comparazione tra l'immobile di cui si vuole conoscere il valore venale, ed un immobile simile per fattori intrinseci (*tipologia strutturale, stato di conservazione e manutenzione, epoca della costruzione, ecc.*) ed estrinseci (*ubicazione, destinazione urbanistica prevista dal P.R.G.*) di cui si

conosce il prezzo. Si è anche consultato l'OMI (*Osservatorio Mercato Immobiliare*) dell'Agenzia del Territorio, tipologia villini.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: SANTA GROCE CAMERINA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	560	L			
Ville e Villini	NORMALE	600	870	L			

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ricadente nell'atto di pignoramento, e del mercato immobiliare per la zona, si ritiene poter assegnare ad ogni metro quadrato dei suoi complessivi 76,00 mq. del piano rialzato di superficie coperta, il prezzo di €. 850,00 al mq. di superficie coperta, e per i mq. 744 di terreno agricolo il prezzo di €.10,00 al mq;

Mq. 76,00x €.mq. 850,00 = €. 64.600,00

Mq. 744 x €.mq. 10,00 = €. 7.440,00

€. 64.600,00+€. 7.440,00 = €. 72.040,00 Valore totale dell'immobile

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti). Quindi si ha:

Valore totale dell'immobile € 72.040,00

-Riduzione del 15% del valore venale €.72.040,00 – 15% (€.10.806,00)= €. 61.234,00

-Costi demolizione parte abusiva: depositi, mansarda,

e aumento cubatura bagno piano rialzato €. 8.000,00

- smaltimento rifiuti speciale in amianto €. 2.600,00

-Rettifica catastale + adeguamento impianti €. 2.000,00

-Spese sanatoria chiusura veranda art. 20 L.R 4/2003 €. 1.500,00

- Presumibile valore dell'APE €. 250,00

-Spese tecniche €. 2.500,00

Valore Finale tenendo conto dei costi di smaltimento dell'amianto €. 44.384,00

Valore Finale senza tenere conto dei costi di smaltimento dell'amianto €. 46.984,00

ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione:

- Verbale d'accesso;

- documentazione catastale, e Ispezioni Ipotecarie;

- Autorizzazione comunale;

- Collaudo strutturale;

- Rilievo Fotografico;

- Rogito acquisto immobile;

- Istanza di Liquidazione.

Avendo assolto il mandato conferitomi dal sig. Giudice, rassegno con serena fiducia la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa li

Il C.T.U.

arch. 

