



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

PERIZIA DI STIMA per l'Esecuzione Immobiliare di cui al R.G. N. 153/2023

CREDITORE: xxxxxxxxxxxxxxxxx
con Avv. xxxxxxxxxxx

DEBITORE: xxxxxxxxxxxxxxxxx
con Avv. xxxxxxxxxxx

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott.ssa Carmela Donzella

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ragusa, lì 01.03.2024

La CTU

Ing. Martina Firrincieli



Martina Firrincieli

SCHEDA SINTETICA**LOTTO UNICO – fg. 33 p.IIa 377 sub. 3**

Esecuzione Immobiliare R.G. n.153/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Giudice Dott. G.O. Rapisarda Custode Giudiziario: Dott.ssa Carmela Donzella Esperto nel procedimento: Ing. Martina Firrincieli	
DIRITTO	Proprietà con quota di 1/1 in capo al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato)
BENE	Il bene è un immobile unifamiliare, ubicato nel Centro Storico di Giarratana e risalente agli anni '40; si compone di piano terra, piano primo e piano secondo (edificati in epoche successive, a partire dal 1941).
UBICAZIONE	Comune di Giarratana (RG), via Nino Bixio n.75-77
TITOLARITA'	Il bene è di proprietà del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Provenienza: ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE del Tribunale di Ragusa Rep.1976/2022 del 29/09/2022 Trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 01/12/2022 ai nn.18939/14162
PROVENIENZA VENTENNALE	Dalla <i>Relazione di visura ipocatastale ex art.567 c.p.c.</i> del Notaio Dott.ssa Maria Di Matteo, agli atti della presente Es.Im., “<i>si rileva la mancata continuità trascrizioni per assenza trascrizione di formalità di accettazione eredità</i>”. 1. dal 29/09/2022: proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato) (proprietà 1/1) ATTO: ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE Rep.1976/2022 del 29/09/2022 da parte del Tribunale di Ragusa

	Trascritta all'Ag. del territorio di Ragusa il 01/12/2022 ai nn.18939/14162 2. dal 20/05/2021 al 29/09/2022: proprietari: xxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato) (proprietà 1/3) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà 1/3) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà di 1/6) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà di 1/6) ATTO: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE di xxxxxxxxxxxxxxxxx) del 20/05/2021 – Pubblico Ufficiale Minardi sede Ragusa (RG) UU sede Ragusa (RG) – Registrazione Volume 88888 n.368989 registrato il 06/08/2021 – Voltura n.5090.3/2021 – Pratica n.RG0034815 in atti dal 10/09/2021 3. dal 19/05/2015 al 20/05/2021: proprietà: xxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato) (proprietà 1/3) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà 1/3) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà di 1/3) ATTO: TESTAMENTO PUBBLICO del 09/12/2012 Pub. Ufficiale Notaio Marcello Zichichi sede Ragusa (RG) – Rep. n.108254 UU sede Ragusa (RG) Registrazione Volume 9990 n.1034 registrato in data 31/10/2013 – SUCC. TESTATA DI xxxxxxxxxxxxxxxxx Voltura n. 7107.2/2013 – pratica n.RG0144277 in atti dal 06/11/2013 Trascritta all'Ag. del territorio di Ragusa il 09/01/2014 ai nn.200/182 4. dal 25/06/2001 al 19/05/2015: proprietari: xxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato) (proprietà 1/3) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà 1/3) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà di 1/3) ATTO: DENUNCIA n.121 Vol.380 del 11/02/1999 UR di Ragusa, trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 25/06/2001 ai nn.10627/8798 (morte del padre xxxxxxxxxxxxxxxxx, avvenuta il 16/07/1990) ATTO: DENUNCIA n.122 Vol.380 del 15/02/1999 UR di Ragusa, trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 25/06/2001 ai nn.10628/8799 (morte della madre xxxxxxxxxxxxxxxxx, avvenuta il 14/07/1998)
DATI CATASTALI	La consistenza catastale dell'immobile è rispondente allo stato dei luoghi rilevato (piano terra, piano primo e piano secondo); <u>risulta errato in visura e planimetria catastale il numero civico (n.73-75), in loco i civici sono 75-77.</u> L'immobile è così identificato al NCEU (prot. n. RG0054296 del 19/05/2015):

	fg.33 p.la 377 sub.3
LOTTO	Il lotto di vendita è UNICO, trattasi di immobile unifamiliare su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo).
OCCUPAZIONE	Il bene è in disuso da 25 anni. Non è occupato né dal Sig. XXXXXXXXX (debitore esecutato) né da terzi.
IRREGOLARITA' E ABUSI	L'immobile è regolare.
IMMOBILE SANABILE	//
TITOLARITA' URBANISTICA	Per il bene pignorato, al xxxxxxxxxxxxxxxx (padre del debitore esecutato) sono state rilasciate Autorizzazione n.25/1954 e Autorizzazione prot.n. 3976 del 1964 dal Comune di Giarratana.
AGIBILITA' / ABITABILITA'	Il bene <u>non è dotato</u> di Certificato di Agibilità / Abitabilità.
DIVISIBILITA'	Il bene è pignorato nella sua interezza.
VENDIBILITA' E MOTIVO	Il carattere unifamiliare dell'immobile ne consente l'utilizzo da parte di un piccolo nucleo familiare. Il bene si presenta vetusto e degradato, in funzione di un lungo disuso (25 anni) e di notevoli ammaloramenti in atto (infiltrazioni piovane e umidità di risalita). Gli impianti (elettrico e idrico) sono vetusti, non a norma e non funzionanti (allo stato disattivati); l'impianto di riscaldamento è assente. Gli infissi e le finiture, analogamente, si presentano ammalorati e vetusti. E' necessaria ristrutturazione edilizia totale, sia all'interno che all'esterno dell'immobile.
VINCOLI	Il bene ricade in zona A del vigente PRG di Giarratana (<i>Nucleo di fondazione e prima espansione</i>). E' consentita manutenzione straordinaria e ristrutturazione dell'immobile, secondo disposizioni del Piano di recupero conservativo del Comune e previa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa.
EDILIZIA AGEVOLATA	No
ONERI	- € 500,00 – per Oneri Professionali ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità; - € 250,00 – per Oneri Professionali per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica); - € 50,00 – spese di segreteria per rilascio CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) presso Comune di Giarratana;

	- € 2.000,00 – per costi di smaltimento (serbatoi in amianto) tramite autogru e secondo norma di legge;
APE	Il bene non è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica). Si stima in 250,00€ l'Onorario tecnico per la redazione dell'APE.
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	1. ISCRIZIONE del 05/07/2019 – Registro Particolare 1409 Registro Generale 10082 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 468 / 2019 del 04/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO 2. TRASCRIZIONE del 21/10/2021 – Registro Particolare 11704 Registro Generale 17392 Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 368989 / 88888 del 11/10/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Documenti successivi correlati: TRASCRIZIONE n. 7143 del 15/06/2022 3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/06/2022 – Registro Particolare 7143 Registro Generale 9604 Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 203430 / 88888 del 27/05/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Formalità di riferimento: TRASCRIZIONE n. 11704 del 2021 4. TRASCRIZIONE del 01/12/2022 – Registro Particolare 14162 Registro Generale 18939 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1976 / 2022 del 29/09/2022 ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE 5. ISCRIZIONE del 01/12/2022 – Registro Particolare 1921 Registro Generale 18943 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1976 / 2022 del 29/09/2022 IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE

	6. ISCRIZIONE del 01/12/2022 – Registro Particolare 1922 Registro Generale 18944 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA repertorio 1976 / 2022 del 29/09/2022 IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
	7. TRASCRIZIONE del 21/07/2023 – Registro Particolare 9104 Registro Generale 12226 Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 1797 / 2023 del 04/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CARATTERISTICHE	ACRONIMO	Sup. (mq)	indice	Sup. commerciale(mq)
Superf. principale	S1	149,88	1,00	149,88
Superf. balcone e terrazza	SUB	34,20	0,30 fino a mq 25,00 0,10 per mq (34,20-25)	8,42
Sup. commerciale				158,00
VALORE DI MERCATO				48.980,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA (con abbattimento del 15%)				41.633,00 € arrotond. a 42.000,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA (con abbattimento del 15% e con decurtazione oneri Certificato Agibilità - redazione APE – CDU) (SENZA decurtazione costi di smaltimento amianto)				41.200,00 €;
VALORE DI VENDITA FORZATA (con abbattimento del 15% e con decurtazione oneri Certificato Agibilità - redazione APE – CDU) (CON decurtazione costi di smaltimento serbatoi amianto)				39.200,00 €



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	9
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	14
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	14

ALLEGATI

1. All. I – Convocazione sopralluogo CTU e Custode Giudiziario
2. All. II – Accesso al bene (del 05.10.2023): rilievo planimetrico e Verbale di sopralluogo
3. All. III – Visura e planimetrie catastali
4. All. IV – Stato di famiglia e Certificato di residenza (debitore esecutato)
5. All. V – Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene
6. All. VI – Documentazione presente all'U.T.C. di Giarratana
7. All. VII – Documentazione catastale storica (Planimetria del 23/05/1941 e Planimetria del 27/05/1955)



RELAZIONE

1. PREMESSA

Ill. mo Sig. G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda del Tribunale di Ragusa

Con Decreto di fissazione udienza e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario in data 05 settembre 2023, la S.V.I. nominava me sottoscritta Ing. Firrincieli Martina, iscritta al n° 1285 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, con Studio Tecnico in via Mario Leggio n.168 (97100 Ragusa), Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui al R.G. 153/2023 promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

nei confronti del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, conferendomi il seguente

Mandato

A) *provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (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 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 ½ 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 titolari 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;

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 giustificano 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)*

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;

l) 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;*

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E., specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia di vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- 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);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta L.n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.), se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt.49 bis dell'art.31 della L.23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge- 23/10/2018 n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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 / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto estimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

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 separata istanza di liquidazione corredata da 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.;*
- 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.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Effettuata una preliminare indagine conoscitiva e previa comunicazione alle parti, a mezzo pec del 21.09.2023 (cfr. allegato I), di concerto con il Custode Giudiziario Dott.ssa Carmela Donzella, si procedeva alla convocazione del sopralluogo nell'immobile sito in Giarratana (RG) via Nino Bixio n.75/77, per giorno 05.10.2023.

In occasione di tale accesso, sui luoghi, oltre al perito Ing. Martina Firrincieli e al custode del bene Dott.ssa Carmela Donzella, era presente il xxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato).

Si procedeva ad un'ispezione generale dei luoghi e quindi ad un dettagliato rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile (cfr. allegato II). Dette operazioni peritali, con inizio alle ore 9:00, venivano concluse alle ore 11:00 dello stesso giorno. Il verbale di sopralluogo, redatto e letto dal custode Dott.ssa Carmela Donzella, veniva sottoscritto dai presenti intervenuti (cfr. allegato II).

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO (Quesito I)

“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.”

Identificazione del bene pignorato e verifica della proprietà in capo al debitore:

Preliminarmente si segnala che, rispetto alla Nota di iscrizione a ruolo, l'immobile pignorato presenta diversa numerazione civica. In fase di sopralluogo (del 05/10/2023) si è accertato, infatti, che l'immobile in procedura è sito a Giarratana (RG) in via Nino Bixio ai civici 75-77 (e non già 73-75), con ingresso principale (portone) dal civico 77.

È quindi necessario procedere alla correzione della numerazione civica presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano).

Il bene in Procedura Esecutiva è identificato al NCEU al fg.33 p.la 377 sub.3 e consta di piano terra, piano primo e piano secondo (con due vani e terrazza esterna). La planimetria catastale (in atti dal 19/05/2015) è rispondente allo stato dei luoghi.

Trattasi di immobile residenziale monofamiliare, trasferito di generazione in generazione all'interno della stessa famiglia.

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Giarratana (approvato con D.A. n.619/D.R.U. del 26/07/1995) l'immobile ricade in Zona Centro Storico e, più in dettaglio, in Zona Urbanistica A *Nucleo di fondazione e prima espansione*.

Pertanto, gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Sovrintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa.

Il bene oggetto di detta procedura risulta di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, giusta Ordinanza di approvazione del PROGETTO DI DIVISIONE Rep.1976/2022 da parte del Tribunale di Ragusa (del 29/09/2022), trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 01/12/2022 ai nn.18939/14162.

Presenza d l bene in NCEU:

L'unità immobiliare risulta così accatastata al NCEU presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, a far data 19/05/2015 (cfr. allegato III):

- **foglio 33 – p.III 377 – sub. 3**

via Nino Bixio n.73-75 piano T-1 (numero civico in loco è 75-77)

cat. A/4 – cl. 3 – consistenza 7,5 vani – sup. catastale 169 mq (incluse aree scoperte) – R.C. € 364,10

proprietà:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)

“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;”*

Sommaria descrizione del bene:

Il bene suscettibile di vendita appartiene al tessuto urbano del centro storico di Giarratana, l'originario piano terra (accatastato nel 1941) è stato sopraelevato nel 1954 (con realizzazione del primo piano) e nel 1964 è stata realizzata la copertura piana (la terrazza al secondo piano, dapprima tetto a falda). Per la regolarità edilizia e urbanistica del bene si rimanda al paragrafo f) della presente relazione.

Il lotto è intercluso e lo sviluppo planimetrico è pressoché rettangolare, con unico fronte (di circa 8,00 m) su via Nino Bixio, da dove l'immobile trae luce ed aria naturale nelle stanze che si affacciano su detta via; le stanze interne, così come i servizi igienici sono privi di aerazione naturale.

La struttura portante dell'unità edilizia è in muratura a sacco (al piano terra) e blocchi di tufo locale (ai piani superiori), con solai intermedi piani (privi di volte portanti) e lastrici solari di copertura.

Più in dettaglio, il piano terra si compone di vano d'ingresso (pranzo-cucina di 20,10mq e H=3,20m) con porta-finestra su via Bixio (al civico 75); sul fondo un altro vano di analoghe dimensioni (soggiorno 1 di 20,90mq e H=3,20m) ma privo di aerazione naturale. Dal pranzo-cucina si accede ad un disimpegno (con lavello cucina) di 2,55 mq e H=3,27m con accesso al bagno 1 (di 3,40mq), ricavato nel sottoscala,

e alla scala verso il primo piano. Quest'ultima è dotata anche di apertura su via Bixio (al civico 77) con portone di ingresso.

Il primo piano presenta un altro soggiorno (di 19,90 mq e H=2,95m) e un disimpegno – studio (di 4,00 mq) con balcone unico (di 6,50 mq) su via Bixio; una camera da letto (letto 1 di 15,80 mq e H=2,95m) con ripostiglio (di 2,40 mq) e un bagno (bagno 2 di 3,55 mq), privi di aerazione naturale.

Dal disimpegno-studio si accede, tramite scala, alla terrazza del secondo piano (di 24,70 mq) e, da questa, al vano cucina rustica (di 6,75 mq e H=2,85m) che ospita l'antico forno a legna in muratura e ad un locale attiguo adibito a camera da letto (letto 2 di 14,90 mq e H=2,85 m). La copertura di questi due vani è piana (lastrico solare) con serbatoi idrici (in amianto per come riferito dal Sig. XXXXXX), alla quale non è stato possibile accedere per mancanza di scala a pioli amovibile.

L'immobile non è dotato di ascensore né di altri dispositivi (servo-scala). Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, in seno alla ristrutturazione edilizia, trattandosi di immobile privato unifamiliare, ai sensi della L.13/89 e ss.mm.ii. e alle prescrizioni degli artt.77 e seguenti del DPR 380/2001 e del DM n.236/89, l'unità edilizia deve soddisfare il requisito di adattabilità.

Gli interni sono intonacati e tinteggiati di bianco. Gli infissi al piano terra e al piano primo sono in legno con vetro singolo e scuri interni, risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile; al primo piano, agli infissi originari, sono state aggiunte le persiane in alluminio anodizzato. Al secondo piano, l'infisso che dalla scala immette sulla terrazza è in ferro e vetro, mentre gli infissi dei due locali sono in alluminio anodizzato non a taglio termico.

Le porte interne sono in legno tamburato, talune con bugne e talune con parti in vetro.

I pavimenti sono di graniglia con scaglie di marmo, le scale in marmo (pedate, alzate e battiscopa). La terrazza è pavimentata con mattonelle in cemento.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, al piano terra è presente un vecchio climatizzatore (installato nel pranzo-cucina). L'impianto elettrico sottotraccia si presenta non a norma, risalente all'epoca di realizzazione dell'immobile. La produzione di acqua calda sanitaria avveniva mediante due scaldacqua elettrici (uno al piano terra, l'altro a primo piano), attualmente non funzionanti per mancanza di fornitura elettrica, oltre che per vetustà e non utilizzo degli stessi.

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue avvengono mediante allaccio alle reti comunali (idrica e fognaria). Allo stato, l'immobile è privo di contatore idrico (è presente idoneo alloggio in prospetto) e le utenze (idrica ed elettrica) risultano disattivate.

Il prospetto è con intonaco civile per esterni di colore beige, con zoccolo in cemento e rifasci del balcone e della pensilina di colore marrone. Gli infissi, tanto al piano terra quanto al piano primo, presentano stipiti ed archi in pietra tinteggiati in bianco. La ringhiera del primo piano, priva di decorazioni, è in ferro (colore bianco); la terrazza del secondo piano presenta parapetto in muratura.

Stato di conservazione del bene:

Come riferito, l'immobile è in disuso da metà del 1998. I degradi riscontrati in fase di sopralluogo, la vetustà degli impianti, degli infissi, delle finiture interne ed esterne (compresi elementi lapidei) sono congrui con il non utilizzo da 25 anni. Ulteriore danneggiamento è stato dovuto all'ingresso di topi (probabilmente non più in atto) e colombe.

Si evidenzia in maniera preponderante la presenza di umidità di risalita al piano terra, aggravata dall'impiego di boiserie in plastica (circa 1m di altezza che ostacola la traspirabilità della muratura), che ha comportato distacco di intonaco, efflorescenze e polverizzazione della tinteggiatura.

Altrettanto significativa è l'infiltrazione di acqua piovana dalla terrazza del secondo piano (in prossimità della caditoia) e dal lastrico solare di copertura. Particolarmente copiosa è l'infiltrazione in prossimità della caditoia della terrazza: la mancata manutenzione dell'immobile ha comportato la formazione di muschi e l'accumulo di terriccio, fogliame etc. che non consentono il corretto deflusso delle acque piovane dal terrazzo; al contrario, l'acqua ristagna sul terrazzo e, non potendo raggiungere la caditoia, imbibisce la muratura al punto tale che, oltre a quanto visibile a primo piano, l'infiltrazione riesce ad arrivare anche a piano terra, interessando non soltanto le murature perimetrali ma anche il solaio intermedio. Come da prassi costruttiva, tale solaio è verosimilmente realizzato con travi in ferro e tavelle in gesso; si precisa pertanto che la copiosa infiltrazione in atto ha certamente comportato notevoli danni e inficiato significativamente le caratteristiche prestazionali degli elementi in ferro del solaio stesso.

Ulteriormente, si riscontrano infiltrazioni minori provenienti sia dal terrazzo sia dal lastrico solare di copertura.

Nel complesso, lo stato di conservazione dell'immobile è altamente degradato e vetusto. Il bene necessita di intervento di ristrutturazione edilizia totale, sia all'interno che all'esterno, con particolare riguardo all'idoneità statica degli elementi costruttivi (murature e solai) interessati dalle infiltrazioni piovane.

“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;"

Stato di possesso del bene:

Il bene oggetto del procedimento esecutivo risulta di proprietà in quota di 1/1 (proprietà esclusiva) del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato), in forza dell'Ordinanza di approvazione del Progetto di divisione Rep.1976/2022 del 29/09/2022 del Tribunale di Ragusa (trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 01/12/2022 ai nn.18939/14162).

Allo stato, il bene è in disuso da 25 anni, non occupato né dal debitore né da terzi.

"c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche un'ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;"

Costi di smaltimento:

L'immobile, allo stato, presenta arredi e oggetti propri di un immobile residenziale (armadi, letti, tavoli, sedie, divani etc) non di pregio e in avanzato stato di deterioramento. Se ne ritengono esigui i costi di smaltimento sia per lo scarso (o nullo) valore economico sia per la facilità dello smaltimento stesso.

Fanno eccezione i serbatoi in amianto (verosimilmente da 300 litri/cad.), riferiti dal Sig. XXXXXX poiché non è stato possibile accedere al lastrico solare con idonea scala a pioli amovibile.

Per lo smaltimento a norma di legge, richiesto dalla sottoscritta apposito preventivo a Ditta specializzata, si stima un costo complessivo di 2.000,00 €, tenuto conto del piano ove sono collocati e della loro dismissione (da effettuarsi con autogru).

"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);"

Accertamenti iscrizioni – trascrizioni pregiudizievoli sul bene:

Per il bene di cui sopra, secondo quanto rilevato dall'Ispezione Ipotecaria (cfr. allegato V), sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. ISCRIZIONE del 05/07/2019 – Registro Particolare 1409 Registro Generale 10082
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 468 / 2019 del 04/03/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 21/10/2021 – Registro Particolare 11704 Registro Generale 17392
Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 368989 / 88888 del 11/10/2021
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Documenti successivi correlati: TRASCRIZIONE n. 7143 del 15/06/2022
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/06/2022 – Registro Particolare 7143 Registro Generale 9604
Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 203430 / 88888 del 27/05/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Formalità di riferimento: TRASCRIZIONE n. 11704 del 2021
4. TRASCRIZIONE del 01/12/2022 – Registro Particolare 14162 Registro Generale 18939
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1976 / 2022 del 29/09/2022
ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE
5. ISCRIZIONE del 01/12/2022 – Registro Particolare 1921 Registro Generale 18943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1976 / 2022 del 29/09/2022
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
6. ISCRIZIONE del 01/12/2022 – Registro Particolare 1922 Registro Generale 18944
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA repertorio 1976 / 2022 del 29/09/2022
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
7. TRASCRIZIONE del 21/07/2023 – Registro Particolare 9104 Registro Generale 12226
Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 1797 / 2023 del 04/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

“d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta L.n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello

IACP etc.), se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art.31 della L.23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23/10/2018 n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidando ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 10/11/2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

Trattasi di immobile di edilizia privata, trasferito tra le generazioni della medesima famiglia a partire dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nonna paterna del debitore esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), che lo accatastò a far data 23/05/1941.

“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.”

Accertamenti di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene:

Il bene, edificio unifamiliare, non è gravato da vincoli e oneri di natura condominiale.

“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)”*

Regolarità edilizia e urbanistica del bene:

Preliminarmente si specifica che, non essendo completa ed esaustiva la documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Giarratana (cfr. allegato VI), per riscontrare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene in Procedura, sono state estrapolate le planimetrie storiche (di primo accatastamento) presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa (c.d. Catasto).

Si riportano di seguito, in ordine cronologico, le Autorizzazioni edilizie e le documentazioni catastali:

DOCUMENTAZIONE CATASTALE del 23/05/1941 – fg.33 p.IIIa 377 sub.1 (PART.1407):

Dalla planimetria (cfr. allegato VII) si evince che:

- alla data del 23/05/1941 l'immobile riportava i civici 61-63 di via Nino Bixio (in Giarratana) – attualmente i civici *in loco* sono 75-77;
- la denuncia planimetrica è a nome della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nonna paterna del debitore esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);

- l'immobile constava di piano terrano a doppia elevazione, con *soppalco* ricavato nel vano interno del lotto;
- la distribuzione planimetrica è conforme all'attuale stato dei luoghi ed è congrua rispetto ai successivi interventi edificatori;

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.25/1954 del Comune di Giaratana:

Dall'acquisizione degli atti (scarni, cfr. allegato VI) presso l'U.T.C. è emerso che:

- in data 13/04/1954 è stata rilasciata Autorizzazione n.25/1954 al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (padre del debitore esecutato) fu Caterino per sopraelevare il primo piano dell'immobile;
- a livello planimetrico, la distribuzione interna (due nuovi vani su via Bixio) è conforme all'attuale stato dei luoghi. Non è stato graficamente rappresentato il vano interno *soppalco* (senza aerazione naturale), seppur già esistente;

DOCUMENTAZIONE CATASTALE del 27/05/1955 – fg.33 p.IIa 377 sub.2 (PART.1653):

Dalla planimetria (cfr. allegato VII) si evince che:

- l'accatastamento è a nome del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (padre del debitore esecutato Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx);
- in planimetria sono inseriti i vani su via Bixio (di nuova edificazione) e il vano interno *soppalco* (già esistente);

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. n.3976 del 1964:

- in data 21/07/1964 è stata rilasciata Autorizzazione (prot. n.3976 del 21/07/1964) al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (padre del debitore esecutato) per la sostituzione del tetto con la terrazza praticabile e per la realizzazione di una pensilina (con sporto non superiore a 60cm) (cfr. allegato VI);
- nessun elaborato planimetrico è allegato alla suddetta Autorizzazione;
- non si ha riscontro della superficie della terrazza praticabile (verosimilmente estesa tanto quanto la pianta dell'immobile);

DOCUMENTAZIONE CATASTALE dal 19/05/2015 – fg.33 p.IIa 377 sub.3 (stato attuale):

Dalla planimetria (cfr. allegato III) si evince che:

- i numeri civici riportati (civ.73-75) sono errati, poiché da sopralluogo è emerso che i civici *corretti* sono 75-77;
- la rappresentazione planimetrica è rispondente allo stato dei luoghi (per come rilevato in fase di sopralluogo);

- rispetto alla precedente documentazione catastale e ai Titoli edilizi abilitativi, al piano secondo risultano realizzati due vani aggiuntivi (cucina rustica e letto 2) di altezza utile interna 2,85m;

L'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità/Abitabilità.

In sintesi, dalla verifica documentale dei Titoli edilizi è emerso che l'immobile in oggetto risulta urbanisticamente regolare al piano terra, al piano primo e nella terrazza praticabile.

Non si ha riscontro, invece, della data di realizzazione dei due vani al secondo piano (cucina rustica e letto 2), intervenuta tra il 21/07/1964 e il 19/05/2015, poiché mancano i relativi Titoli edilizi autorizzativi.

Tuttavia, il **25/06/2001** sull'intero immobile sono state trascritte due Denunce di successione per causa di morte, rispettivamente:

- denuncia n.121 Vol.380 del 11/02/1999 U.R. di Ragusa (trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 25/06/2001 ai nn.10627/8798) per morte del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (padre del debitore esecutato);
- denuncia n.122 Vol.38 del 15/02/1999 U.R. di Ragusa (trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 25/06/2001 ai nn.10628/8799) per morte della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx (madre del debitore esecutato).

Inoltre, è intervenuta l'Ordinanza di approvazione del progetto di divisione Rep.1976/2022 del **29/09/2022** da parte del Tribunale di Ragusa, trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 01/12/2022 ai nn.18939/14162.

Pertanto, in considerazione delle succitate Denunce di successione e Ordinanza del Tribunale di Ragusa, si desume che anche i vani al piano secondo (cucina rustica e letto 2, come da rilievo in allegato) risultino urbanisticamente regolari e dunque vengono considerati per intero nella presente Relazione di stima.

Potenzialità edificatoria del bene:

Il bene ricade in zona A del PRG del Comune di Giarratana (*Nucleo di fondazione e prima espansione*) e non presenta potenzialità edificatoria.

E' consentita manutenzione straordinaria e ristrutturazione dell'immobile, secondo disposizioni del Piano di recupero conservativo del Comune e previa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa.

“g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto estimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di

efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.”

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si stima in 250,00€ l'Onorario tecnico per la redazione dello stesso.

Allo stato attuale, non esiste l'impianto di riscaldamento per il quale produrre il Libretto di impianto, il Rapporto di efficienza energetica e l'Accatastamento presso il CURI (Catasto Unico Regionale Impianti) della Regione Sicilia.

L'APE potrà essere trasmessa al Sistema Informativo della Regione Sicilia senza il Libretto di impianto, mediante *Dichiarazione di non presenza di impianto termico* da allegare all'APE.

Da interlocuzione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giaratana i diritti di segreteria per il rilascio del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) ammontano a circa 50,00€.

“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;”**

Superficie lorda e superficie commerciale:

Per la quantificazione della superficie commerciale, sono state applicate, alle superfici rilevate, le riduzioni percentuali stabilite dall'Agenzia del Territorio (all. 2 ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998):

Superfici coperte:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100 delle superfici delle pareti divisorie interne
- 100% muri perimetrali
- 50% muri in comunione

Dunque, nel caso in esame, la superficie coperta risulta:

- appartamento (piano terra, piano primo, piano secondo): 149,88 mq

Superfici scoperte (terrazze, balconi e similari):

per le pertinenze comunicanti con i vani principali e accessori:

30% fino a mq 25,00 e 10% per la quota eccedente mq 25,00

Pertanto si considera:

balcone e terrazza: $30\% \times 25,00 \text{ mq} + 10\% \times (34,20 - 25,00) \text{ mq} = (7,50 + 0,92) \text{ mq} = 8,42 \text{ mq}$

La superficie commerciale per l'immobile oggetto della presente stima risulta dalla somma della superficie coperta e di quella scoperta, e viene arrotondata al metro quadrato:

sup. commerciale = 158,00 mq

Determinazione valore commerciale del bene e criteri estimativi adottati:

Determinata la consistenza del bene (*superficie commerciale*) ed esaminato lo stato dei luoghi, così come precedentemente riportato, la *scelta del criterio di stima* da adottare dipende essenzialmente dallo scopo che la stima stessa si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame occorre stabilire il prezzo che assumerebbe il bene (immobile unifamiliare su tre elevazioni) qualora fosse posto in vendita e, in funzione di ciò, il criterio più congruo allo scopo è rappresentato dal *più probabile valore di mercato*, poiché esprime l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Il procedimento adottato per la formulazione del giudizio di stima, e quindi della definizione del più probabile valore di mercato, è stato il *metodo sintetico - comparativo per confronto diretto*: si fonda sulla comparazione del bene da stimare con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro utilizzato più frequentemente nella stima di un immobile è la *superficie* e pertanto, in questa valutazione, si è impiegato il *metodo sintetico - comparativo per confronto diretto utilizzando come parametro di riferimento la superficie*.

Al fine di ottenere un valore commerciale certo dell'immobile, si è ritenuto opportuno mediare il valore ottenuto per *stima comparativa* con il valore commerciale indicato dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ragusa.

Stima comparativa:

Il bene è stato valutato tramite l'analisi dei valori di vendita degli immobili ubicati nella zona, conducendo una breve indagine di mercato che ha tenuto conto dell'anno di costruzione (1941), della tipologia realizzativa (struttura in muratura portante), delle dotazioni e delle caratteristiche dell'immobile stesso, giungendo alle seguenti conclusioni:

1. il prezzo medio di compravendita di un immobile unifamiliare, ubicato nella stessa zona, è di circa 200,00 €/mq;

2. il suddetto prezzo medio è commisurato alla vetustà del bene (82 anni di vita), per cui considera il deprezzamento annuo;
3. si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche del bene ed in particolare dello stato di conservazione, delle tipologie di finiture e delle dotazioni impiantistiche, dell'accessibilità ai diversamente abili, del livello di piano e dell'orientamento prevalente.

Pertanto, secondo stima sintetico – comparativa il valore di mercato del bene in esame è di 200,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.):

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, relativamente al 1° Semestre dell'anno 2023 e in riferimento al Comune di Giarratana (RG).

I valori commerciali a cui riferirsi sono i seguenti:

Fascia/zona: Centrale / CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Per la tipologia *Abitazioni di tipo economico* la forbice del valore di mercato è 420,00 ÷ 620,00 €/mq, riferito ad una superficie lorda e per uno stato conservativo normale. In riferimento al bene in Procedura, appare congruo considerare il valore minimo di mercato pari a 420,00 €/mq.

Pertanto, stante all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore del bene risulta di 420,00 €/mq.

Dalla media aritmetica operata tra i valori di mercato e dell'O.M.I. si ottiene:

$$(200,00 + 420,00)/2 \text{ €/mq} = 310,00 \text{ €/mq}$$

Valore dell'immobile (al lordo della decurtazione del 15%):

Il valore stimato del bene, al lordo della decurtazione del 15% per vizi occulti e considerata la *superficie commerciale*, risulta:

$$V = 310,00 \text{ €/mq} \times 158,00 \text{ mq} = 48.980,00 \text{ €}$$

Abbattimento forfettario del 15%:

Applicando l'abbattimento del 15% al valore appena calcolato, si ottiene:

$$V = 48.980,00 \text{ €} \times (1 - 15\%) = 41.633,00 \text{ €}; \text{ arrotondato a } 42.000,00 \text{ €}$$

“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;”

Il valore del bene, calcolato al punto precedente, è pari a:

Valore finale = 42.000,00 €

I costi da detrarre dal valore del bene si stimano in:

- € 500,00 – per Oneri Professionali ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità;
- € 250,00 – per Oneri Professionali per redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica)
- € 50,00 – spese di segreteria per rilascio CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) presso Comune di Giarratana
- € 2.000,00 – per costi di smaltimento (serbatoi in amianto);

definendo un valore finale pari a:

Valore finale = 41.200,00 €

(senza aver tenuto conto dei costi di smaltimento)

Valore finale = 39.200,00 €

(tenendo conto dei costi di smaltimento)

“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);”

Il bene risulta pignorato nella sua totalità, è di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (debitore esecutato).

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti nel mandato, in fede si rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

La CTU
Ing. Martina Firrincieli



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



FOTO 1 – prospetto su via Nino Bixio



FOTO 2 – pranzo-cucina (piano terra)



FOTO 3 – pranzo-cucina (piano terra)

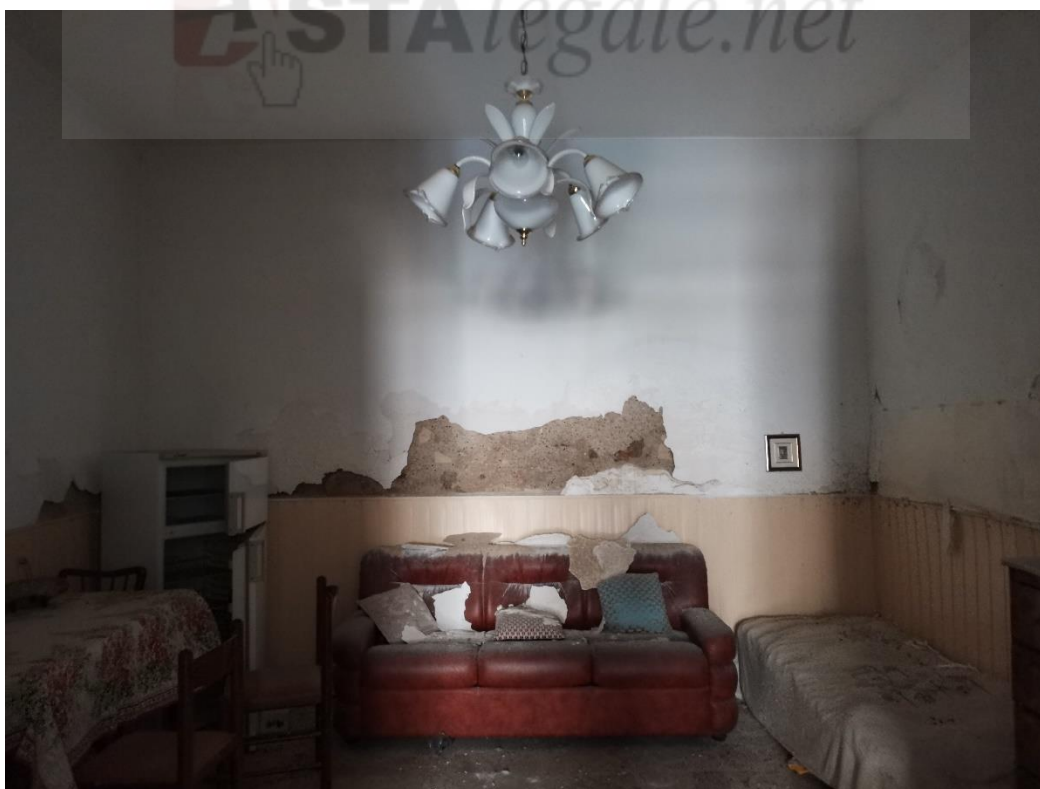


FOTO 4 – soggiorno 1 (piano terra)



FOTO 5 – disimpegno-cucina (piano terra)



FOTO 6 – bagno 1 (piano terra)



FOTO 7 – soggiorno 2 (piano primo)



FOTO 8 – letto 1 (piano primo)



FOTO 9 – bagno 2 (piano primo)



FOTO 10 – soggiorno 2 (piano primo)



FOTO 11 – disimpegno-studio (piano primo)



FOTO 12 – disimpegno-studio (piano primo) e scala di accesso alla terrazza



FOTO 13 – terrazza (piano secondo)



FOTO 14 – terrazza (piano secondo)



FOTO 15 – letto 2 (piano secondo)



FOTO 16 – cucina rustica (piano secondo)