

Ing. Mario Walter Domina
Via Trani n. 6
Tel. 3396676241
97015 Modica (RG)

TRIBUNALE DI RAGUSA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 55/2022 R.G. es



contro



(Giudice dell'Esecuzione: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda)

PERIZIA TECNICA DI UFFICIO



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mario Walter Domina, iscritto all'albo dei periti del Tribunale di Ragusa, nominato esperto con decreto del 12 luglio 2022 dal sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda e notificato il 13/07/2022 a mezzo PEC per svolgere l'incarico peritale nella esecuzione immobiliare n. 55/2022, ha accettato di svolgere il mandato.

Il mandato ricevuto è il seguente:

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

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

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

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

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

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

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

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

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

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



- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, di cui all'allegato n. 2;

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

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

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

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

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

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

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

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

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

b) sommaria descrizione del bene

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

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

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

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in



corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi



- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
- l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;
- n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;
- p) ***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.***

RISPOSTA AI QUESITI

A) La comunicazione scritta delle finalità dell'incarico ricevuto, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, in accordo con il sottoscritto, è stata inoltrata dal custode al debitore. Le operazioni peritali sono iniziate il 28/07/2022 sul luogo oggetto di esecuzione, [REDACTED]. A seguire, lo stesso giorno, lo scrivente insieme al custode si è recato in C.da Tribastone a Ragusa [REDACTED]. Il giorno seguente, il sottoscritto CTU si è recato a Scicli [REDACTED] in C.da Iungi. Lo stesso giorno il sottoscritto si è recato [REDACTED]. In tutti questi luoghi è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico. [REDACTED]. Il 27/01/2023 è stato effettuato il quarto sopralluogo presso la villa in c.da Tribastone per eseguire il rilievo della baracca e degli spogliatoi



della piscina.

B) Il sottoscritto CTU ha esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile ed ha verificato quanto segue:

a. i documenti in atti sono idonei e completi;

b. gli immobili oggetto di esproprio, in base ai dati catastali sono stati individuati in maniera corretta ed esatta;

c. i dati catastali effettivamente risultanti dalla visura catastale (allegato 4) che il sottoscritto ha ottenuto presso l'agenzia del territorio di Ragusa corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento ed in particolare risulta:

- fabbricato sito in Ragusa, c.da Tribastone, censito al catasto fabbricati di Ragusa alla sez. Urb. A, foglio 172 p.lla 20 sub 1, piano S-T-1, categoria A/7 classe 2 consistenza 13,5 vani; sub 2, piano S1, categoria C6, classe 4°, consistenza 55 mq;

- fabbricato sito in Ragusa, c.da Tribastone, censito al catasto fabbricati di Ragusa alla sez. Urb. A, foglio 172 p.lla 874 sub 2, piano T, categoria C6 classe 2, consistenza 114 mq;

- terreno sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 310. Redditi: dominicale Euro 23,90; agrario Euro 14,06. Superficie: 5.444 mq, qualità: seminativo di classe 2;

- terreno sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 312. Redditi: dominicale Euro 0,17; agrario Euro 0,10. Superficie: 38 m2, qualità: seminativo di classe 2;

- terreno sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 314. Redditi: dominicale Euro 2,35; agrario Euro 1,38. Superficie: 536 mq, qualità: seminativo di classe 2;

- terreno sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 336. Redditi: dominicale Euro 9,85; agrario Euro 5,79. Superficie: 2.243 mq, qualità: seminativo di classe 2;

- terreno sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 452. Redditi: dominicale Euro 1,03; agrario Euro 0,60. Superficie: 234 mq, qualità: seminativo di classe 2;

- terreno sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 454. Redditi: dominicale Euro 2,13; agrario Euro 1,25. Superficie: 485 mq, qualità: seminativo di classe 2;

- terreno sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 455. Redditi: dominicale Euro 0,10; agrario Euro 0,06. Superficie: 22 mq, qualità: seminativo di classe 2;



- [REDACTED]
- fabbricato sito in Scicli, c.da Iungi, censito al catasto fabbricati di Scicli al foglio 89 p.lla 414 sub 1, piano terra, categoria F2;
 - terreno sito in Scicli, c.da Iungi censito al catasto terreni di Scicli al foglio 89, p.lla 63. Redditi: dominicale Euro 7,75; agrario Euro 4,08. Superficie: 1580 mq, qualità: seminativo di classe 2;
 - terreno sito in Scicli, c.da Iungi censito al catasto terreni di Scicli al foglio 89, p.lla 280. Redditi: dominicale Euro 4,46; agrario Euro 2,35. Superficie: 910 mq, qualità: seminativo di classe 2;
 - terreno sito in Scicli, c.da Iungi censito al catasto terreni di Scicli al foglio 89, p.lla 281. Redditi: dominicale Euro 2,06; agrario Euro 1,08. Superficie: 420 mq, qualità: seminativo di classe 2;

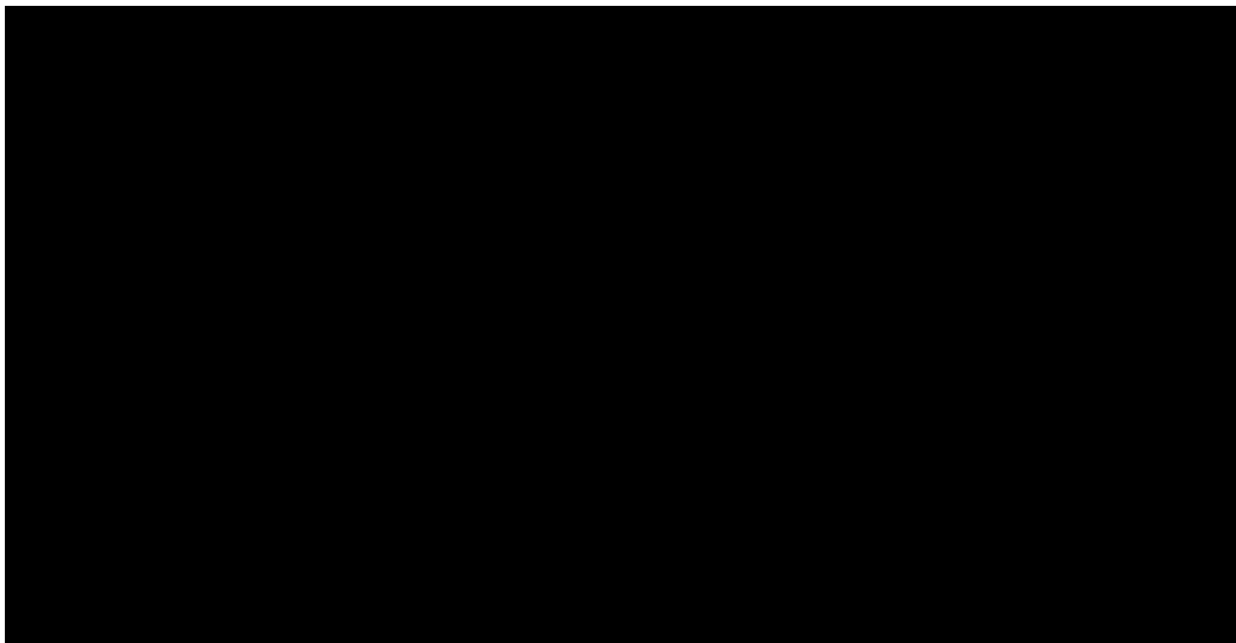
d. presso l'agenzia del territorio di Ragusa ed attraverso gli atti di compravendita e di successione (allegato 10), il sottoscritto CTU ha verificato le note di trascrizione e i titoli di trasferimento

[REDACTED]



- OMISSIS -



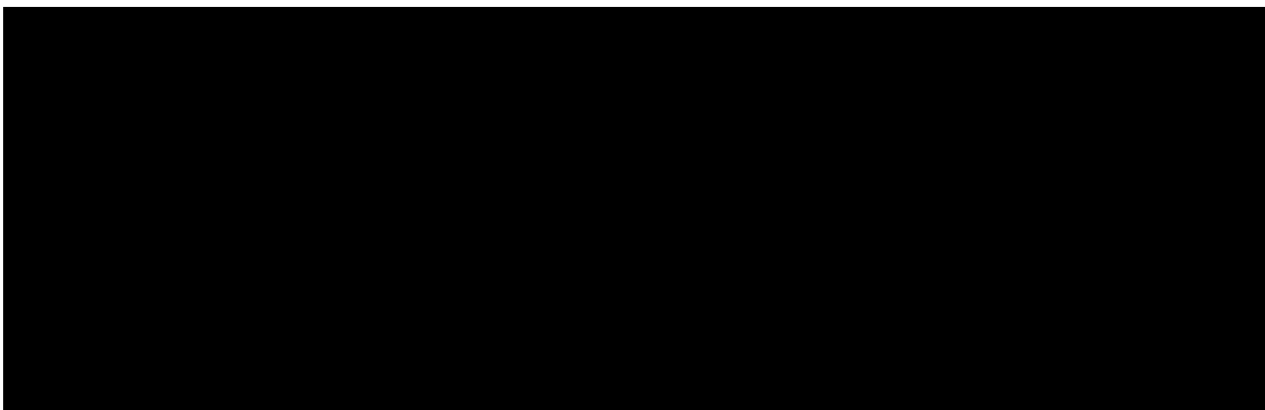


Il sottoscritto CTU non ha constatato iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.



Firmato Da: DOMINA MARIO WALTER Enesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 44071c50dda726f

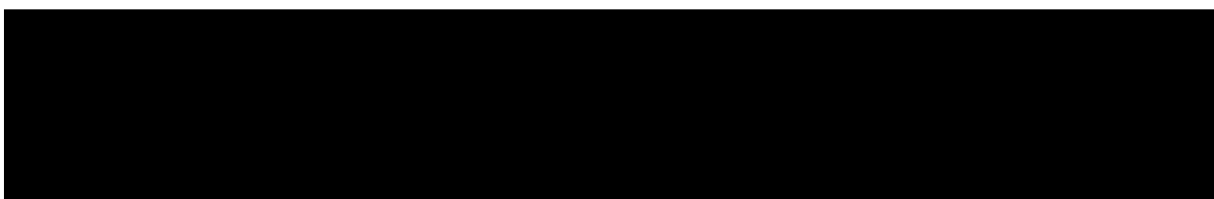




C)

a. il sottoscritto CTU ha effettuato i controlli presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Ragusa e di Scicli relativo ai seguenti immobili:

– per la villa in c.da Tribastone censita, censita al N.C.E.U. al foglio 172, p.la 20, sub 1 e sub 2 è stata rilasciata la con cessione edilizia in sanatoria n. 5420 del 17/06/1987 (Allegato 11). Il piano sottotetto destinato a sgombero ed il piano seminterrato sono stati adibiti abusivamente ad abitazione; per la piscina che si trova sul terreno censito al N.C.T. al foglio 172 p.la 310, per gli spogliatoi, la baracca adibita a deposito e le scuderie censiti al foglio 172 p.la 874 non risultano al Comune titoli edilizi;



- il fabbricato diroccato in c.da Iungi, a Scicli, censito al N.C.E.U. al foglio 89, p.la 414, sub 1 è stato costruito prima del 1967.

b. presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Ragusa e di Scicli, per i seguenti immobili:

– villa in c.da Tribastone censita, censita al N.C.E.U. al foglio 172, p.la 20, sub 1 e sub 2 e relative pertinenze, non risulta nessuna abitabilità o agibilità;





- fabbricato in c.da Iungi, a Scicli, censito al N.C.E.U. al foglio 89, p.lla 414, sub 1 è diroccato e quindi inagibile;

c. presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Ragusa per la villa sita in c.da Tribastone, per

 non risultano

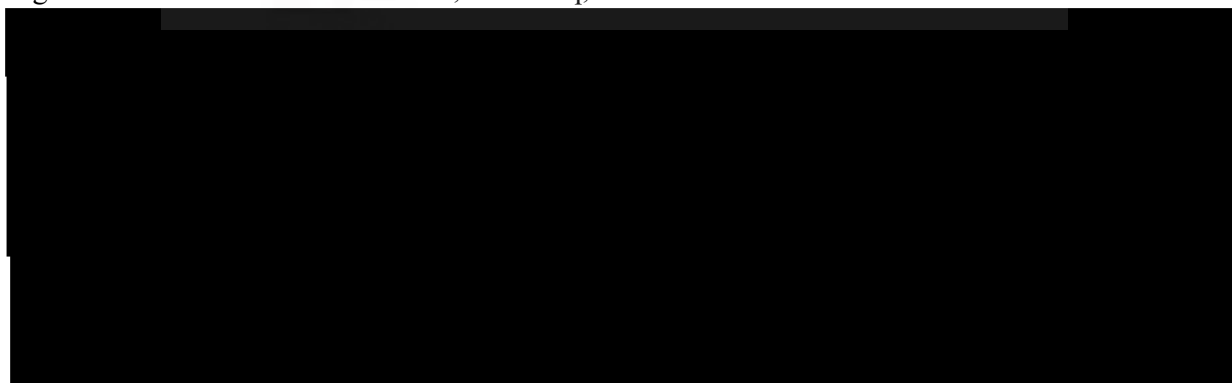
costi di sanatorie non pagate;

d. per la villa sita in c.da Tribastone con le relative pertinenze,



e per l'immobile sito a Scicli in c.da Iungi non ci sono obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

e. – la villa in c.da Tribastone censita, al N.C.E.U. al foglio 172, p.la 20, sub 1 e sub 2 con le relative pertinenze e le scuderie, censite al N.C.E.U. al foglio p.la 874, sub 2, si trovano in zona agricola con indice di edificabilità 0,03 mc/mq;



- il fabbricato diroccato in c.da Iungi, a Scicli, censito al N.C.E.U. al foglio 89, p.la 414, sub 1 si trova in zona E2 con indice di edificabilità di 0,0001 mc/mq;

Per tutti gli immobili non ci sono cessioni di cubatura né vincoli di espropriazioni.

D) – in c.da Tribastone dove è ubicata la villa, censita al N.C.E.U. al foglio 172, p.la 20, sub 1 e sub 2 e p.la 874, sub 2 ed i terreni censiti al N.C.T. al foglio 172 p.lle 310, 312, 314, 336, 452, 454 e 455, la zona è sottoposta a vincolo della soprintendenza (Area di recupero).

Le aree di recupero sono costituite da aree interessate da processi di trasformazione intensi e disordinati, caratterizzati dalla presenza di attività o di usi che compromettono il paesaggio e danneggiano risorse e beni di tipo naturalistico e storico-culturale.



Tali aree sono soggette alla disciplina del recupero da attuare attraverso specifiche norme degli strumenti urbanistici comunali. All'interno di tali piani potranno prevedersi, per giustificate ragioni connesse alla necessità di una organica regolamentazione urbanistica, limitate variazioni dei perimetri delle aree di recupero individuati nel presente Piano.

Gli interventi devono essere indirizzati alla riqualificazione, al ripristino e al restauro dei beni, dei valori paesaggistici e ambientali manomessi o degradati.

Sono consentiti:

- interventi finalizzati alla riqualificazione dei detrattori, al recupero dei caratteri e dei valori paesaggistico-ambientali degradati e alla ricostituzione del paesaggio alterato;
- interventi tesi all'incremento del patrimonio vegetale, alla realizzazione di attrezzature ed impianti e di opere infrastrutturali compatibili con l'ambiente e il paesaggio;
- interventi volti a promuovere adeguate misure di mitigazione degli effetti negativi anche mediante l'uso di appropriati elementi di schermatura, utilizzando essenze arboree e/o arbustive dei climax locali;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione dell'edilizia esistente;
- nuove costruzioni compatibili con le destinazioni d'uso e con i caratteri del paesaggio nelle aree costituite da aggregati edilizi, periferie o tessuti urbani con elevata criticità paesaggistico-ambientale.

Non ci sono altri vincoli.





- in c.da Iungi, a Scicli, dove è ubicato l'immobile diroccato censito al N.C.E.U. al foglio 89, p.lla 414, sub 1 ed il terreno censito al N.C.T. al foglio 89, p.lle 63, 280 e 281, , la zona è sottoposta in parte a vincolo della soprintendenza (Livello di tutela 1). Non ci sono altri vincoli;

E) il sottoscritto CTU, il giorno 28/07/2022, il giorno 29/07/2022, il giorno 22/09/2022, il giorno 27/01/2023 ed il giorno 11/02/2023 con l'assistenza del custode, ha effettuato il sopralluogo presso gl'immobili pignorati ed ha:

- a.** verificato la consistenza e l'esatta identificazione;
- b.** ha effettuato un rilievo metrico e fotografico;
- c.** ha accertato lo stato di conservazione dell'immobile;
- d.** ha verificato se vi è corrispondenza tra i progetti depositati in Comune e alla scheda catastale ed in particolare:
 - d.1** per la villa in contrada Tribastone, non vi è corrispondenza tra il sottotetto relativa alla C.E. in sanatoria e la planimetria catastale; inoltre, la piscina, gli spogliatoi e la baracca non risulta né sulla planimetria catastale né sul progetto depositato al Comune; le scuderie presenti nella planimetria catastale non sono presenti nel progetto depositato al Comune;



[REDACTED]

[REDACTED]

d.7 per l'immobile sito a Scicli in c.da Iungi, essendo stato costruito prima del 1967 non ci sono piante depositate nel Comune;

e. ha verificato lo stato di possesso/godimento. Durante il sopralluogo il sottoscritto insieme al custode giudiziale ha constatato che tutti gl'immobile sono disabitati tranne la villa in c.da Tribastone

[REDACTED]

f. ha fornito insieme al custode giudiziale agli esecutati le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato 2;

F)

[REDACTED]

[REDACTED]

G) negli immobili pignorati non vi sono terzi occupanti;

H) dai dati risultanti della Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano cause relative a domande trascritte né assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile;

I) Gl'immobili pignorati sono i seguenti:



a) lotto 1

a.a) trattasi di una villa con garage di pertinenza, con un altro fabbricato adibito a scuderie, una struttura precaria smontabile in acciaio adibita a locale deposito ed una struttura in muratura adibita a spogliatoio per la piscina, suddivisi in:

- villa a due elevazioni sita in Ragusa, c.da Tribastone, censito al catasto fabbricati di Ragusa alla sez. Urb. A, foglio 172 p.lla 20 sub 1, piano S-T-1, categoria A/67 classe 2 consistenza 13,5 vani con superficie complessiva di circa mq 613,84; sub 2, piano S1, categoria C6, classe 4°, consistenza 55 mq con superficie complessiva di circa mq 68,40;
- fabbricato destinato a scuderie, sito a in Ragusa, c.da Tribastone, censito al catasto fabbricati di Ragusa alla sez. Urb. A, foglio 172 p.lla 874 sub 2, piano T, categoria C6 classe 2, consistenza 114 mq con superficie complessiva pari a mq 133,36;
- terreno sito in Ragusa, c.da Tribastone, censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 310. Redditi: dominicale Euro 23,90; agrario Euro 14,06. Superficie: 5.444 mq, qualità: seminativo di classe 2;
- struttura precaria destinata a locale deposito non accatastato con superficie complessiva pari a mq 20,17;
- spogliatoio non accatastato con superficie complessiva pari a mq 31,27
- terreno di pertinenza sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 312. Redditi: dominicale Euro 0,17; agrario Euro 0,10. Superficie: 38 mq, qualità: seminativo di classe 2;
- terreno di pertinenza sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 314. Redditi: dominicale Euro 2,35; agrario Euro 1,38. Superficie: 536 mq, qualità: seminativo di classe 2;
- terreno di pertinenza sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 336. Redditi: dominicale Euro 9,85; agrario Euro 5,79. Superficie: 2.243 mq, qualità: seminativo di classe 2;
- terreno di pertinenza sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 452. Redditi: dominicale Euro 1,03; agrario Euro 0,60. Superficie: 234 mq, qualità: seminativo di classe 2;
- terreno di pertinenza sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 454. Redditi: dominicale Euro 2,13; agrario Euro 1,25. Superficie: 485 mq, qualità: seminativo di classe 2;
- terreno di pertinenza sito in Ragusa, c.da Tribastone censito al catasto terreni di Ragusa al foglio 172, p.lla 455. Redditi: dominicale Euro 0,10; agrario Euro 0,06. Superficie: 22 mq, qualità: seminativo di classe 2.

Il terreno dove insistono gli immobili, confina a nord-est con altre ville censite al N.C.E.U. al foglio 172 p.lle 315-316-317, a sud-est con terreno censito al N.C.E.U. al foglio 172 p.lla 352, a sud-ovest con terreno censito al N.C.E.U. al foglio 172 p.lla 573 ed 86 ed a nord-ovest con la S.P.

a.b) la villa a tre elevazioni è ubicata a Ragusa in c.da Tribastone, al confine con la S.P. 25 che collega Ragusa a Marina di Ragusa, di fronte all'Hotel Poggio del Sole, da dove vi si accede. La villa insieme alle pertinenze ha una superficie commerciale complessiva di circa mq 1.959,09 ed è costituita a piano seminterrato dalla cucina, dal pranzo-soggiorno, dal ripostiglio, dalla lavanderia e dal garage, a piano terra da tre camere da letto, dal soggiorno/pranzo, dalla cucina, da due bagni, dalla lavanderia e dal disimpegno e piano sottotetto adibito ad abitazione, da quattro camere, dal terrazzino e da tre ripostigli. Gli infissi esterni ed interni sono in legno, la pavimentazione è in parte in parquet e in parte in ceramica. Esternamente l'immobile è intonacato. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gasolio e ventilconvettori e da un camino. L'immobile si trova, in tutti e tre i piani, in buone condizioni di manutenzione con qualche traccia di umidità.



La scuderia è in parte con struttura in muratura ed in parte con struttura precaria smontabile in acciaio.

Anche il locale deposito è con struttura precaria smontabile in acciaio.

Il locale spogliatoi a servizio della piscina è con struttura in muratura in buone condizioni di manutenzione.

Il terreno di pertinenza è adibito in parte a giardino e in parte a Paddock per i cavalli.

Al piano terra della villa si può accedere direttamente dall'esterno dal lato della piscina dove non ci sono barriere architettoniche.

a.c) attualmente l'appartamento è occupato

Non esistono contratti registrati prima del pignoramento.

a.d) non esiste nessuna formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;

a.d bis) l'immobile non è di edilizia residenziale pubblica;



a.f)

- Durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità:



- il sottotetto della villa, destinato a locale sgombero ed il piano seminterrato sono stati adibiti abusivamente ad abitazione;
 - la piscina con gli spogliatoi, la baracca adibita a deposito e le scuderie non risultano presso il Comune di Ragusa;
- nel comune di Ragusa non risulta la dichiarazione di agibilità o abitabilità;
- il fabbricato ricade in zona agricola del P.R.G. di Ragusa con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq per cui non vi è margine per nuove edificazioni; l'altezza massima non sia superiore a ml. 4,50 ed il rapporto di copertura non dev'essere superiore al 2% della superficie del fondo;
- i lavori realizzati abusivamente rispettano le norme urbanistiche. Per quanto riguarda i costi, è necessario considerare che la sanatoria delle opere abusive, oltre che essere richiesta al comune, bisogna richiederla anche al Genio Civile. Considerato anche le spese successive per la variazione catastale, la dichiarazione di agibilità, il costo complessivo si aggira su € 8.000,00 circa. A tale somma vanno aggiunti gli oneri tecnici per la realizzazione dell'intervento nonché gli oneri per il rilascio dei necessari titoli autorizzativi presso gli Enti preposti, il tutto quantificabile in via approssimativa ad € 2.000,00
- In definitiva, il costo complessivo da sostenere per la sanatoria è di circa € 10.000,00.

a.g) poiché nel corso delle operazioni di stima non è stato possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica, il sottoscritto CTU ha provveduto a redigerlo (allegato 8)

a.h) La consistenza dell'immobile oggetto di stima è calcolata come da DPR 138/98

Villa con piscina e spogliatoi				
Descrizione locale	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie Comm.le (mq)	Condizione di manutenzione
Piano terra villa	171,32	1	171,32	Buone
Veranda a piano terra della villa	92,62	0.60	55,57	“
Locale interrato (garage, locale abitabile)	196,76	0,60	118,06	“
Sottotetto abitabile	166,00	1	166,00	“
Terrazzino sul sottotetto	21,41	0,25	5,35	
Piscina	79,86	0,35	27,95	“
Spogliatoi	31,27	1	31,27	“
Area libera	8878,11	0,1	887,81	
TOTALE MQ			1463,33	



Scuderie				
Descrizione locale	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie Comm.le (mq)	Condizione di manutenzione
Scuderie	133,36	1	133,36	Buone
Area libera+baracca	3479,37	0.1	347,94	“
TOTALE MQ			481,30	

la villa a tre elevazioni è ubicata a Ragusa in c.da Tribastone, al confine con la S.P. 25 che collega Ragusa a Marina di Ragusa, di fronte all'Hotel Poggio del Sole, da dove vi si accede. La villa è costituita a piano seminterrato dalla cucina, dal pranzo-soggiorno, dal ripostiglio, dalla lavanderia e dal garage, a piano terra da tre camere da letto, dal soggiorno/pranzo, dalla cucina, da due bagni, dalla lavanderia e dal disimpegno e piano sottotetto adibito ad abitazione, da quattro camere, dal terrazzino e da tre ripostigli. Gli infissi esterni ed interni sono in legno, la pavimentazione è in parte in parquet e in parte in ceramica. Esternamente l'immobile è intonacato. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gasolio e ventilconvettori e da un camino. L'immobile si trova, in tutti e tre i piani, in buone condizioni di manutenzione con qualche traccia di umidità. L'impianto elettrico è in buone condizioni di manutenzione ed a norma. Il giardino di pertinenza e la piscina risultano in buone condizioni di manutenzione.

La scuderia è in parte con struttura in muratura ed in parte con struttura precaria smontabile in acciaio in buone condizioni di manutenzione.

Anche la baracca ad uso deposito è con struttura precaria smontabile in acciaio ed è in buone condizioni di manutenzione.

Il locale spogliatoi a servizio della piscina è con struttura in muratura in buone condizioni di manutenzione e l'impianto elettrico è a norma.

Il terreno di pertinenza è adibito in parte a giardino e in parte a Paddock per i cavalli.

Al piano terra della villa si può accedere direttamente dall'esterno dal lato della piscina dove non ci sono barriere architettoniche.

Determinazione del valore commerciale (Villa con piscina e spogliatoio)

Il metodo seguito per la determinazione del valore commerciale dell'immobili si basa sulla comparazione tra il bene da stimare e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. In detta comparazione intervengono parametri come volume, superfici, numero di piani, altezza di piano, esposizione e localizzazione, caratteristiche strutturali e tecnologiche, grado di manutenzione. Influisce inoltre, il grado di urbanizzazione della zona, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la presenza e il grado di accessibilità ai servizi primari. Tale procedimento è definito stima sintetica in quanto la stima si determina con riferimento al valore unitario effettivamente realizzato per beni simili.

Il valore di mercato scaturisce dalla consultazione dei prezzi stabiliti dall'Osservatorio Immobiliare - Agenzia del Territorio e dalla comparazione con i prezzi desunti da riviste specializzate e agenzie immobiliari. La consistenza viene calcolata in metri quadrati, misurando la superficie residenziale; i terrazzi, le balconate ed i volumi tecnici esterni invece vengono quantizzati come superficie non residenziale.

Fonti di riferimento

Come fonti di riferimento si sono considerati quelle dirette e quelle indirette.



Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Dai dati che sono emersi dalle ricerche si è appurato che il prezzo medio di mercato è 1.600 €/mq per ville nella zona dove è ubicato l'immobile.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle informazioni e dei dati ricavati dall'Agenzia del Territorio.

I dati minimi, massimi e medi ricavati per le abitazioni di tipo economico nella zona extraurbana di Ragusa dove è collocato il bene sono illustrati nelle tabelle seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA
Comune: RAGUSA
Fascia/zone: 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 civili	NORMALE	460	680	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	375	560	L			
Ville e Villini	NORMALE	630	930	L			

Dalla suddetta tabella, si vede che per le abitazioni di tipo economico, i valori variano da 630,00 €/mq a 930 €/mq. Considerando le condizioni dell'immobile possiamo considerare come quotazione il massimo fra questi due valori e cioè 930 €/mq

Facendo la media tra il valore medio preso dalle fonti dirette e il valore medio preso dalle fonti indirette si ottengono i seguenti valori:

$$(1500,00+930,00)/2 = 1.215,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore dell'appartamento: } \text{mq } 1.463,33 \times 1.215,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.777.945,95$$

Determinazione del valore commerciale (Scuderia e baracca)

Il metodo seguito per la determinazione del valore commerciale dell'immobili si basa sulla comparazione tra il bene da stimare e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. In detta comparazione intervengono parametri come volume, superfici, numero di piani, altezza di piano, esposizione e localizzazione, caratteristiche strutturali e tecnologiche, grado di manutenzione. Influisce inoltre, il grado di urbanizzazione della zona, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la presenza e il grado di accessibilità ai servizi primari. Tale procedimento è



definito stima sintetica in quanto la stima si determina con riferimento al valore unitario effettivamente realizzato per beni simili.

Il valore di mercato scaturisce dalla comparazione con i prezzi desunti da riviste specializzate e agenzie immobiliari. La consistenza viene calcolata in metri quadrati, misurando la superficie residenziale; i terrazzi, le balconate ed i volumi tecnici esterni invece vengono quantizzati come superficie non residenziale.

Fonti di riferimento

Come fonti di riferimento si sono considerati quelle dirette.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Dai dati che sono emersi dalle ricerche si è appurato che il prezzo medio di mercato è 300,00 €/mq per le stalle nella zona dove è ubicato l'immobile.

Valore stalla con baracca e terreno di pertinenza: mq 481,30 x 300 €/mq= € 144.390,00

Il Valore complessivo del lotto 1 è quindi pari ad € 1.922.335,95.

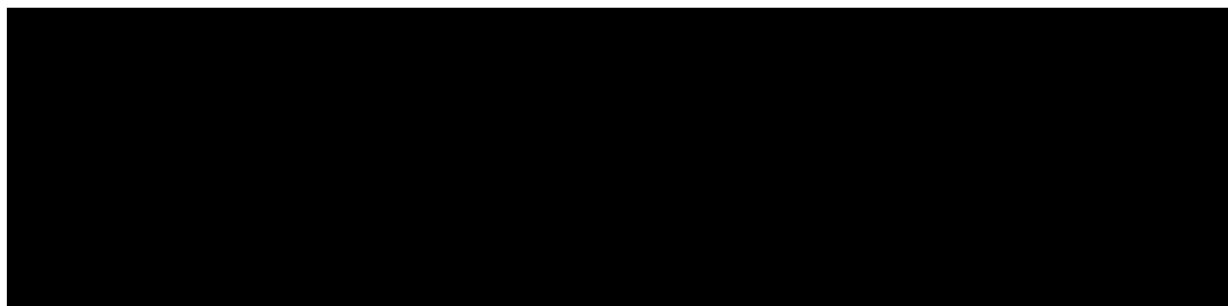
Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore stimato dell'appartamento bisogna decurtare il costo per la sanatoria, il 5% del valore stimato per le condizioni dello stato dei luoghi e il 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 come sintetizzato di seguito:

Valore dell'immobile	€ 1.922.000,00
Costo per la sanatoria	€ 10.000,00
Abbattimento del 5 % per le condizioni dello stato dei luoghi	€ 96.100,00
Abbattimento forfettario del 15%	€ 288.300,00

a.i) Il valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, è pari ad € 1.527.600,00 che si arrotonda a € **1.528.000,00**

a.l) l'immobile appartiene per intero agli esecutati per cui non vi è pignoramento di quota.



- OMISSIS -



g) lotto 7

g.a) trattasi di un fabbricato diroccato e di un terreno di pertinenza siti in c.da Iungi a Scicli, censiti al catasto fabbricati di Scicli al foglio 89 p.lla 414 sub 1, piano terra, categoria F2, al catasto terreni di Scicli al foglio 89, p.lla 63. Redditi: dominicale Euro 7,75; agrario Euro 4,08. Superficie: 1580 mq, qualità: seminativo di classe 2, al catasto terreni di Scicli al foglio 89, p.lla 280. Redditi: dominicale Euro 4,46; agrario Euro 2,35. Superficie: 910 mq, qualità: seminativo di classe 2 ed al catasto terreni di Scicli al foglio 89, p.lla 281. Redditi: dominicale Euro 2,06; agrario Euro 1,08. Superficie: 420 mq, qualità: seminativo di classe 2;

Il fabbricato ha la struttura portante in muratura ed è completamente crollato.

Il terreno con il fabbricato con superficie complessiva di circa mq 3.060 mq, confinano a est con terreno di altra ditta censita al catasto al foglio 89 p.lla 29, 278, 279 e con la strada comunale, ad ovest con proprietà di altra ditta censita al catasto al foglio 89 p.lle 51, 54 e 56 25, 26 e 27, a sud con terreno di altra ditta censita al catasto al foglio 89 p.lla 65 ed a nord con la strada comunale una stradina comunale.

g.b) il fabbricato con il terreno di pertinenza ubicato a Scicli in c.da Iungi, ha una superficie commerciale di circa mq 3.060,00. Detto fabbricato diroccato risulta inagibili ed è completamente privo della copertura e dei muri perimetrali per cui non il sottoscritto non è potuto accedere all'interno dei locali. Anticamente era probabilmente un fabbricato ad uso rurale. Il terreno di pertinenza risulta incolto, privo di piantumazione ed abbandonato;

f.c) attualmente l'immobile non è occupata da nessuno;
Non esistono contratti registrati prima del pignoramento.

f.d) non esiste nessuna formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;

f.d bis) l'immobile non è di edilizia residenziale pubblica;



f.f)

-Durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU non ha riscontrato difformità;

- l'edificio non è agibile;

- il fabbricato diroccato si trova in zona E2 con indice di edificabilità di 0,0001 mc/mq, per cui non sono possibili nuove edificazioni; è possibile però demolire e ricostruire il vecchio fabbricato diroccato;

f.g) poiché l'immobile è diroccato, l'APE non va redatto;

f.h) La consistenza dell'immobile oggetto di stima è calcolata come da DPR 138/98, ed in particolare, dato che il fabbricato è completamente crollato, sarà eseguita una stima del terreno nel suo complesso. La superficie commerciale è la seguente:

Descrizione locale	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie Comm.le (mq)	Condizione di manutenzione
Terreno	3.060	1	3060	buone
TOTALE MQ			3060	

- Il fabbricato con struttura in muratura con il terreno di pertinenza sono ubicati a Scicli, in c.da Iungi ed hanno una superficie commerciale complessiva di circa 3.060,00 mq. Il fabbricato è completamente crollato e quindi risulta inagibile, per cui non il sottoscritto non è potuto accedere all'interno dei locali. Anticamente era un fabbricato ad uso rurale. Il terreno di pertinenza non è piantumato e risulta in stato di abbandono.





Determinazione del valore commerciale

Il metodo seguito per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si basa sulla comparazione tra il bene da stimare e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. In detta comparazione intervengono parametri come volume, superfici, numero di piani, altezza di piano, esposizione e localizzazione, caratteristiche strutturali e tecnologiche, grado di manutenzione. Influisce inoltre, il grado di urbanizzazione della zona, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la presenza e il grado di accessibilità ai servizi primari. Tale procedimento è definito stima sintetica in quanto la stima si determina con riferimento al valore unitario effettivamente realizzato per beni simili.

Fonti di riferimento

Come fonti di riferimento si sono considerati quelle dirette.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Dai dati che sono emersi dalle ricerche si è appurato che il prezzo medio di mercato è 15,00 €/mq per terreni simili nella c.da Iungi a Scicli.

Valore del terreno: mq 3.060 x 10,00 €/mq= € 30.600,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore stimato dell'appartamento bisogna decurtare il 5% per le condizioni dello stato dei luoghi ed il 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 come sintetizzato di seguito:

Valore dell'immobile	€ 30.600,00
Abbattimento del 5% per le condizioni dello stato dei luoghi	€ 1.530,00
Abbattimento forfettario del 15%	€ 4.590,00

g.i) Il valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, è pari ad € 24.480,00 che si arrotonda a € **24.000,00**

f.l) l'immobile appartiene per intero agli esecutati per cui non vi è pignoramento di quota.



CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatomi e rassegno la presente relazione con allegati.

Colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie catastali
3. Piante stato di fatto
4. Visura catastale
5. Estratto di mappa
6. Ricevute della p.e.c. di trasmissione al creditore, al custode giudiziario al debitore ed ai comproprietari di copia della perizia
7. Verbale di sopralluogo
8. Attestato di prestazione energetica
9. [REDACTED]
10. Atto di compravendita e di successione
11. Concessione edilizia in sanatoria della villa in c.da Tribastone in Ragusa
12. Prospetti spese condominiali
13. Comunicazione relativa all'istanza accesso agli atti al Comune di Scicli
14. Nulla Osta pratica n. 87/68

Data, 23/11/2023

Il C.T.U.
Ing. Mario Walter Domina

