

Lotto: unico

Esecuzione: **R.E. 128/2022** [REDACTED]

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Dott./**Avv. Laura Corallo**

Esperto del procedimento: **geom. Maurizio Licitra**

Diritto	[REDACTED] propriet. x 1/2 in regime di separazione legale dei beni
Bene (lotto unico)	oggetto di vendita costituito da: unità abitativa su più livelli (P1° - P.2° - P3°)
Ubicazione	Comune di Ragusa, via Cav. Michele Pennavaria n. 47 Coordinate Geografiche: (36,92962 14,72310)
Titolarità	coniugi: - [REDACTED] 1/2 reg. separ. legale dei beni (quota pignorata) - [REDACTED] 1/2 in regime di separazione legale dei beni (restante quota 50% non pignorata) Compravendita (acquisto beni): Notaio Dr. Nunziata Parrino da Ragusa [REDACTED] ASTAlegale.net
	<u>Atto di provenienza:</u> N [REDACTED] R [REDACTED] [REDACTED].
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità , in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 06/04/2009, [REDACTED] 7
Dati Catastali	Comune di Ragusa F. 52 P.IIa 280 sub.4 (P.1° - P.2° - P.3°) continuità catastale con i dati indicati nel pignoramento
LOTTO	<u>LOTTO:</u> UNICO <u>cespiti che lo compongono:</u> Imm. via cav. Michele Pennavaria n.47 RG Comune di Ragusa F. 52 P.IIa 280 sub.4 (P.1° - P.2° - P.3°)
Occupazione	'Occupaz. e/o detenzione: a [REDACTED] [REDACTED] ' Titoli giustificativi: certificato storico di residenza e stato di famiglia
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta

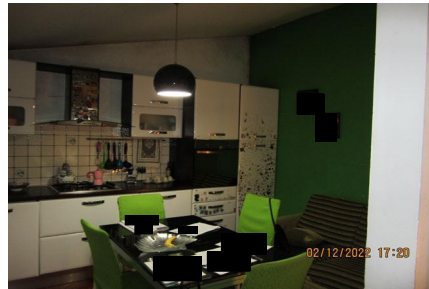


Irregolarità e Abusi	Regolarità urbanistica: L'immobile al piano 1° risulta conforme alla C.E. n. 123/54, mentre risulta difforme al P.2°, a causa di un ampliamento della superficie abitativa e del volume; difforme anche la sopraelevazione del P.3° (sottotetto abitabile + veranda), non annotati nella concessione edilizia n.123/54 rilasciata dal Comune, per cui ne consegue che tali difformità siano state realizzate abusivamente, (aumento di volume urbanistico e conseguente difformità strutturale); il costo stimato per regolarizzare tali difformità (sanzioni, diritti di segreteria, sanatoria, calcoli al G.C.) possono essere stimati (salvo variazioni degli enti preposti) in circa € 20.000,00.				
	Regolarità Catastale: Il P.1° risulta conforme sia alla C.E. che alla planimetria catastale; il P.2° risulta modificato e ampliato rispetto alla C.E., la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, ma differisce come denominazione degli ambienti; il P.3° totalmente assente nella C.E., catastalmente risulta censito con due locali destinati a locale di sgombero e per l'intera area del lotto, mentre nella realtà risulta realizzato con superficie inferiore e con attigua veranda arretrata rispetto al piano inferiore e ai fabbricati prospicienti la via pubblica; il costo approssimativo stimato per regolarizzare tali difformità con variazione docfa (successiva alla regolarizzazione urbanistica e strutturale), può essere quantificato in circa € 2.000,00.				
Immobile insanabile	immobile sanabile				
Titolarità Urbanistica	'titoli edilizi: [REDACTED] (RG)				
Agibilità/Abitabilità	abitabilità P.1° e P.2° del 26/07/54 (Parere igien. Sanit. positivo) - abitabilità al P.3° no				
Divisibilità	Non è comodamente divisibile data la presenza di un vano abitabile per piano (letto e wc) e i servizi (cucina e lav.) all'ultimo piano; ciò determina una attuale unicità di impianto.				
Valore di Mercato					€ 83.325,00
Valore di Vendita Forzata					€ 9.000,00
Valore del Canone di Mercato					€/mese € 250,00
Vendibilità e motivo	- tipologia edilizia: immobile abitabile da un solo nucleo familiare, anche se dislocato su più piani. Discreto stato di manutenzione				
	- giudizio sulla vendibilità: immobile ad oggi non vendibile per le sue gravi irregolarità (urbanistiche e strutturali);				
Vincoli	immobile da vendere: [REDACTED]				
Edilizia agevolata	No				
Oneri	No				
APE	Si è redatto l'APE con Classe Energetica "G" 307,60 KWh/mq.				
Caratteristiche	Acronimo	Sup. mq.	indice	Sup. Commerciale mq.	
Sup. principale	P.3°	26,08	1	125,82	
Sup. terrazzo	P.3°	15,87			
Sup. principale	P.2°	45,73			
Sup. terrazzo	P.2°	6,94			
Sup. principale	P.1°	54,01			
Sup. balcone	P.1°	2,87		25,86	
Sup. Pertinenze	SUP				
Sup. commerciale	SUP				

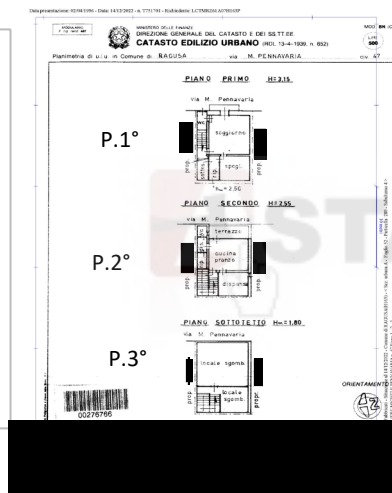


FOTO ESTERNO e INTERNI (P1° - P2° -P.3°)

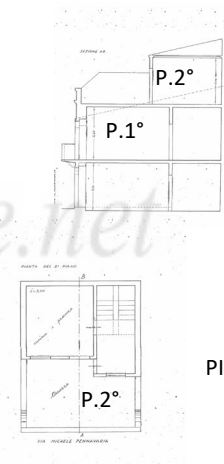
R.G. n.128/2022



MINIATURA PLANIMETRIA
CATASTALE DELL'IMMOBILE



MINIATURA PIANTE E
SEZIONE PROGETTO



SEZIONE

PIANTA

foto GOOGLE con indicazione strade e ubicazione dell'immobile



TRIBUNALE DI RAGUSA

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento esecutivo immobiliare promosso da
[REDACTED], iscritto al n.128/2022
R.G.Es.

* * * * *

PREMESSA:

Con provvedimento del 04/09/2022 il Giudice dell'esecuzione in epigrafe, dott. Carlo Di Cataldo, mi nominava CTU nella procedura 128/2022 R.G.Es., sottoponendomi i quesiti di rito.

Unitamente al già nominato custode giudiziario avv. Laura Corallo, è stato concordato di dare inizio alle operazioni peritali il giorno 02/12/2022.

In tale data, con l'avv. Laura Corallo, mi sono recato in via Cav. Michele Pennavaria n.47, territorio del Comune di Ragusa, ove insiste l'immobile pignorato, e ove erano presenti il sig. [REDACTED]

Si è, quindi, proceduto ad ispezionare l'immobile, e quanto accertato viene di seguito descritto, con l'ausilio delle foto effettuate sui luoghi (All. 1 – foto dal n.1 al n.15).

Dal sopralluogo effettuato e dalle caratteristiche dell'immobile ispezionato, lo si identifica come singolo lotto, che di seguito viene indicato, con descrizione analitica di tutti i requisiti richiesti dal mandato, sulla base del seguente schema:

A) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

(immobile F.52 - P.Ila 280 – sub. 4 – Cat. A/4 – cl.3[^] – P1°-2°-3°)

Trattasi di unità immobiliare dislocata su più livelli (all.1 - foto n.1) e utilizzata a civile abitazione; confina dal prospetto principale su via M. Pennavaria, e con i restanti tre lati è in aderenza con fabbricati limitrofi, [REDACTED] sul lato sinistro, di proprietà [REDACTED] sul lato destro, e di altra proprietà sul retro.

Accedendo dal civ.47, si rileva un androne (all.1 - foto n.2), di modesta larghezza, dal quale si diparte una scala che raggiunge il piano 1° (all.1 - foto n.3), ove è ubicato un locale, e prosegue ai piani superiori.

- PIANO PRIMO:

ha altezza interna di mt.2,93, risulta composto da un ingresso-soggiorno di mq. 20,01 (all.1 - foto n.4), con ampia apertura esterna sul balcone (mt.2,87) con affaccio su via Pennavaria; il soffitto di tale vano risulta parzialmente rovinato da infiltrazioni di

umidità (all.1 - foto n.5); dal predetto vano si può accedere ad un piccolo locale wc (mq.2,02) completo di lavabo, water e bidet, e aerato a mezzo di finestra apribile; attiguo al predetto vano principale (ingr.-sogg.) insiste un locale adibito a deposito (mq. 9,30) privo di apertura esterna e con annesso ripostiglio di mq.2,80, ricavato dal sottoscala.

- PIANO SECONDO:

Proseguendo dalla predetta scala, si accede al pianerottolo del piano 2°, (all.1 - foto n.6), che conduce ad un locale che ha altezza interna di mt.2,72, e risulta composto da una camera da letto matrimoniale completa di piccolo vano armadio (mq. 4,50) ricavato sul retro con parete in cartongesso per una superficie complessiva (letto + vano armadio) di mq. 16,57.

E' munito di ampia apertura esterna dalla quale si accede ad una veranda (mt.6,94) dislocata per tutta la larghezza dell'immobile, con affaccio su via Pennavaria, ove, a sinistra e a ridosso del muro perimetrale, insiste un piccolo locale ove è collocata la caldaia (all.1 - foto n.7).

Dal predetto vano letto si accede ad un bagnetto (mq.2,02) completo di lavabo water e bidet, e aerato da finestra apribile, e ad altro locale di mq. 8,94 utilizzato a piccola camera da letto, e dotato di una finestra, di modeste dimensioni, con affaccio sulla scala per l'aerazione dello stesso.

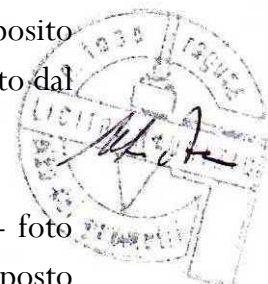
- PIANO TERZO (sottotetto):

Dalla scala interna si arriva all'ultimo pianerottolo (P.3°) da cui si ha accesso ad un locale adibito a cucina (mq. 14,50) e a una lavanderia (mq. 2,24) che si presenta con copertura a tetto in legno ad unica falda inclinata, avente l'altezza di mt. 2,14 nella parte bassa (all.1 - foto n.10), e di mt. 3,06 nella parte alta (all.1 - foto n.9).

Il pianerottolo di accesso (mq. 1,58) fa parte dell'ambiente cucina, che risulta avere un lato aperto con ringhiera che si affaccia sulla scala (all.1 - foto n.8), e dall'altro lato insiste il muro esterno, dove sono collocati i pensili della cucina e una finestra.

La porta sita sullo stesso lato della finestra conduce ad una veranda di mq.15,87, che si sviluppa per tutta la larghezza del fabbricato (all.1 - foto n.11) ma risulta notevolmente arretrata rispetto all'allineamento dei fabbricati prospicienti su via Pennavaria e al piano sottostante.

Internamente, l'intera unità abitativa si presenta corredata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto termico autonomo, completo di caldaia a metano, di



radiatori in tutte le stanze e di un condizionatore a servizio del piano terzo; gli infissi interni sono realizzati in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro camera.

La superficie interna dell'intera unità abitativa, dalle misure rilevate *in loco* e dal calcolo eseguito, risulta di **mq.80,40**; mentre la superficie lorda, compresi muri interni ed esterni, (P3° 26,08 + P2° 45,73 + P1° 54,01) risulta di **mq.125,82** (esclusi balcone e verande pari a mq. 25,68).

Tutti gli ambienti della suddetta unità immobiliare si presentano forniti di pavimenti in ceramica, con pareti rifinite e pitturate, in buono stato di rifinitura e manutenzione, ad eccezione del soffitto del salotto al p.1° (all.1 - foto n.5), che presenta alcune macchie, apparentemente dovute a umidità proveniente dalla veranda soprastante (P.2°).

Il paramento esterno del fabbricato, unico e sul lato anteriore, si presenta rifinito e apparentemente in buono stato di manutenzione (all.1 - foto n.1).

ASTAlegale.net



B) – PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE

Il bene in esame, censito al F. 52 con P.lla 280 **sub.4**, è stato acquistato dai coniugi sig. [redacted] e dalla sig.ra [redacted] per la [redacted] in regime di separazione dei beni, con rogito del **06/04/2009**, in Notaio Dott. [redacted] registrato a [redacted] (all. n.2),

C) – ESATTA PROVENIENZA DEL BENE E VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Dal documento acquisito presso il Notaio Parrino di Ragusa e dalle consultazioni eseguite presso la Conservatoria di Ragusa e l'archivio Notarile di Modica, si è potuta verificare la continuità storica del bene oggetto di pignoramento, e si è potuto accertare l'atto di provenienza con il quale i [redacted] avevano

[redacted]



acquistato l'immobile di via M. Pennavaria n.47 come sotto riportato:

ATTO DI PROVENIENZA (all. n.3)

(acquisizione immobile Carnemolla-Iodice)

Immobile pervenuto ai sig.ri [REDACTED] per atto di compravendita con rogito in Notaio Dott. Leonardo Cabibbo da Ragusa in data 0 [REDACTED].

Trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 0 [REDACTED].

D) – COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Al fine dell'accertamento della completezza della documentazione necessaria, oltre alla documentazione prodotta e dai dati di causa in mio possesso, ho eseguito visure in Conservatoria e reperito titolo di provenienza all'archivio Notarile di Modica, copia del titolo di proprietà presso il Notaio Dr. Parrino, e ho estratto visure e planimetrie all'Agenzia del Territorio di Ragusa, e, inoltre, ho acquisito ulteriore documentazione all'ufficio tecnico e anagrafe del Comune di Ragusa.

E) – ACCERTAMENTO DELL'ACCATASTAMENTO DEL BENE

Nella visura catastale in atti (**all. n.4**), l'immobile risulta censito in Catasto al Foglio 52, - mappale 280 - **sub.4**, (abitazione), ZC 1, Cat. A/4, cl.3[^], vani 5,5 (P.1°-2°-3°) – Superf. Catastale mq. 114 (escluso aree scoperte) - Rend. Catast. di € 312,46.

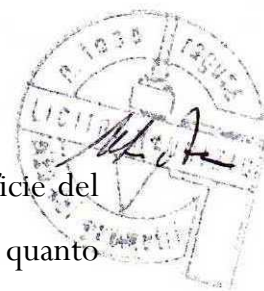
Intestato ai signori:

- [REDACTED] →Prop. 1/2.
- [REDACTED] → ... Prop. 1/2.

Gli ambienti esistenti nel sub. 4, da me rilevati, risultano difformi rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Ragusa (**all. n.5**) in quanto:

- al piano terzo (sottotetto) dal rilievo risulta un locale cucina, un pianerottolo, una lavanderia e una veranda, arretrata rispetto all'allineamento dei fabbricati prospicienti su via Pennavaria, di contro nella planimetria catastale risulta un locale





di sgombero attiguo alla scala e altro locale di sgombero per tutta la superficie del lotto, allineato ai fabbricati sulla strada, ma difforme urbanisticamente, in quanto non presente nella C.E. con prog. n. 123/54.

- al piano secondo, dal rilievo risulta che la dislocazione dei locali è conforme alla planimetria catastale, ma difforme urbanisticamente (prog. 123/54) e con diversa denominazione dei singoli ambienti;
- al piano primo i locali rilevati corrispondono alla planimetria catastale sia come ambienti che come denominazione (conforme al prog. 123/54).

L'eventuale adeguamento della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, comporterebbe la redazione di una variazione catastale con procedura DOCFA, previa pratica al Comune e al Genio Civile (regolarizzazione urbanistica e strutturale).

ASTALEGALE.NET

F) – ACCERTARE SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI

Da visura effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa, **sull'immobile pignorato** sito in Ragusa (RG) Foglio 52, P.la 280 sub 4 Cat. A/4 insistono iscrizioni e trascrizioni (**all. n.6**), come sotto riportato:

- 1) - Trascrizioni a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; (**all. n.2**)
- 2) - Iscrizioni contro del 07/04/2009, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 3) - Trascrizioni contro del 10/06/2022, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



- - - - -

G) – DESTINAZIONE DEL BENE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

A seguito di indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, ho accertato che il fabbricato, in conformità all'attuale strumento urbanistico, risulta ricadere in zona "B – Centro Storico" del vigente P.R.G. del Comune di Ragusa.



- - - - -

H) – CONFORMITA' ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da notizie assunte, previa istanza cartacea presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, risulta che:

- 1) – per l'intero immobile di via cav. Michele Pennavaria ai civici nn. 47-49 è stata richiesta la variazione urbanistica per modifica del prospetto a PT e a P1°, con sopraelevazione del piano primo per realizzare dei locali a piano secondo, e il tutto autorizzato con Concessione Edilizia n. 123 del 28/01/1954 (protocollo 1857), **(all. n.7)**;
- 2) – a seguito dell'ultimazione dei lavori, per il P1° e P2° è stato redatto regolare certificato di igiene urbana rilasciato dall'Ufficio Sanitario del Comune di Ragusa in data 26/07/1954 **(all. n.8)** attestante **che l'immobile (P1-P2) è igienicamente abitabile.**

- - -

Esaminando l'immobile nel suo complesso, e raffrontando il progetto rilasciato dal Comune di Ragusa (C.E. n.123/54) con lo stato attuale dei luoghi, si evincono delle difformità, sotto riportate:

- a) – il piano secondo risulta edificato con una superficie coperta, e di conseguenza un volume, maggiore di quello autorizzato dal Comune, in quanto i due locali autorizzati nella realtà risultano ampliati riducendo lo spazio della veranda; inoltre tale piano secondo non risulta completo di copertura a tetto ad una falda, come da progetto assentito, ma risulta sopraelevato, con la realizzazione del piano terzo (sottotetto) e annessa veranda;



b) – Il medesimo piano terzo risulta abitabile e in buono stato di manutenzione, ha copertura a tetto inclinata ad unica falda e rifinito con doghe in legno, è costituito da un locale lavanderia e da un vano destinato a cucina, con annessa un'attigua veranda scoperta, avente dimensioni nette di mt.2,64 * 6,01 (pari alla larghezza del fronte) con un affaccio arretrato rispetto all'allineamento dei fabbricati limitrofi prospicienti via Pennavaria.

Risulta annotato all'Agenzia del Territorio di Ragusa con planimetria del 18/03/1996 (**all. 4-5**), riportante diversa distribuzione e denominazione degli ambienti rispetto allo stato attuale dei luoghi, e non risulta nel progetto presentato al Comune, infatti, dall'archivio non risulta alcuna richiesta o rilascio di autorizzazione (successiva al 1954) o sanatoria per la regolarizzazione, come da comunicazione rilasciata per email dall'ufficio sanatoria del Comune di Ragusa (**all.9**).

Il piano terzo risulta privo di progetto e di certificato di abitabilità.

Dall'esame dello stato dei luoghi e di quanto riportato nelle autorizzazioni reperite presso gli uffici del Comune, si evince una difformità sia urbanistica che strutturale rispetto al progetto assentito, per cui, in entrambi i casi, e in mancanza di autorizzazioni per il completo adeguamento, a mio parere l'immobile è da considerare abusivo e al momento non alienabile.

Tali difformità, tuttavia, potranno essere regolarizzate in sanatoria, presentando regolare istanza autorizzativa presso il Comune con SCIA o Permesso di Costruire, previa autorizzazione del Genio Civile per l'aspetto strutturale (ampliamento P.2° e sopraelevazione P.3°); tale procedimento in sanatoria, teso a regolarizzare le sopra citate difformità, comporta sanzioni, oneri di istruttoria e di segreteria, che possono quantificarsi approssimativamente in € 20.000,00, fatte salve eventuali maggiorazioni e/o integrazioni richieste dai competenti uffici, oltre alle competenze del Tecnico incaricando.

- - -

H.2) – Conformità degli impianti

Per quanto attiene alla verifica della conformità/non conformità degli impianti, dal sopralluogo l'impianto elettrico risulta sottotraccia e non presenta apparenti alterazioni, tuttavia i proprietari non hanno esibito il certificato di conformità;

- - -



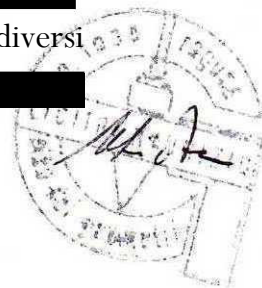
[Redacted area]

I) – ACCERTARE SE IL BENE PIGNORATO E' OCCUPATO DAL DEBITORE, AFFITTATO O LOCATO

I.1) – Immobile (unità immobiliare su più livelli) in Ragusa (RG)

Dal sopralluogo eseguito si è constatato che l'unità immobiliare pignorata risulta arredata con mobili in tutte le stanze dei vari piani, [REDACTED] i riferisce che tale immobile, anche se rimasto a disposizione e non locato, da diversi anni viene abitato soltanto dalla sig.ra [REDACTED]

Per quanto sopra esposto, tale immobile a mio giudizio, può essere considerato: *"non libero al decreto di trasferimento"*.



I.2) – Certificato di Residenza Storico dei soggetti occupanti l'immobile pignorato

Dai certificati di residenza storici rilasciati in data 13/01/2023 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa risulta che:

* - il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I.3) – Estratto per riassunto di atto di matrimonio del debitore

Da ricerche presso il Comune di Ragusa risulta che il matrimonio del [REDACTED]
[REDACTED] – Ufficio Centro dal quale si evince che:
in data 21/05/2010 i [REDACTED] hanno contratto matrimonio con il regime della separazione dei beni; in tale certificazione risulta anche l'annotazione di separazione che si riporta integralmente, e precisamente: "Con convenzione di negoziazione alla presenza dei legali di p [REDACTED]
[REDACTED] è

st [REDACTED]
[REDACTED] u [REDACTED]

- - -

I.4) – STATO DI FAMIGLIA DEL DEBITORE e del coniuge

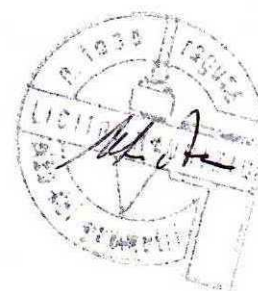
Dal certificato di stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Ragusa in data 13/01/2023 risulta che il nucleo familiare del s [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- - -

Da ulteriore certificato di stato di famiglia (All. 14), sempre rilasciato dal Comune di Ragusa in data 23/01/2023 risulta che il n [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- - - -

J) – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

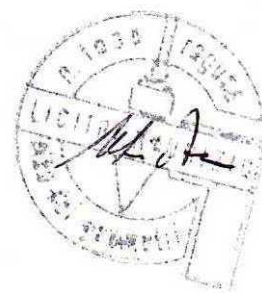
Alcuni elementi utili per le operazioni di vendita possono così riassumersi:

- tipologia: unità immobiliare su più livelli (P.1°-2°-3°) ad uso civile abitazione con accesso indipendente al piano terra dal civico 47;
- superficie: lorda (P3° 26,08 – P2° 45,73 – P1° 54,01) di mq. 125,82 (compresi muri perimetrali);
- numero di vani: n. 5,5 vani e accessori;
- anno di costruzione: 1954 (C.E. n. 123/54 del 28/01/54), oggi con difformità da regolarizzare al Comune, Genio Civile e Soprintendenza
- stato di conservazione: rifinito e in buone condizioni
- vincoli: il piano secondo risulta difforme dal progetto approvato, e il piano terzo risulta totalmente abusivo, e nell'eventualità di vendita si rende necessario regolarizzare tali difformità urbanistiche, strutturali e catastali.

- - - - -

[REDACTED]





K) - CALCOLO VALORE DI MERCATO

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, al fine di quantificarne il valore, si è ritenuto applicare un doppio metodo di stima, e precisamente:

- stima analitica (capitalizzazione del reddito)
- stima sintetica o commerciale;

di cui il primo metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito con un saggio del 2,50%, decurtato delle spese (ammortamento, quote di assicurazione, manutenzione ordinaria, imposte e tasse); mentre il secondo metodo si basa su una ricerca dei prezzi di mercato della zona oggetto di recenti operazioni di compravendita per beni simili o dalla Banca Dati ufficiale riportata dalla Agenzia delle Entrate (quotazioni immobiliari 1° semestre anno 2022).

Tali metodi sopra enunciati vengono applicati come sotto riportato:

Stima analitica:

Dalle caratteristiche tipologiche dell'immobile, che complessivamente si trova in buono stato di conservazione, al fine di capitalizzare il reddito del bene stimato, si è ipotizzato che tale immobile (senza difformità e pienamente conforme) può essere locato con un **canone mensile di € 250,00**.

Il canone annuo lordo, quindi, di € 3.000,00, decurtato delle spese di legge (30%), si quantifica in un beneficio fondiario netto di € 2.100,00 che, rapportato al saggio di capitalizzazione del 2,50%, fa scaturire un valore di mercato del bene stimato pari a € **84.000,00**.

- - -

Stima sintetica o commerciale:

Eseguite le dovute indagini sul mercato, e considerando tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile pignorato oggetto di stima (senza difformità), è possibile attribuire allo stesso dei valori unitari desunti, in base alla tipologia analizzata, dalla Banca Dati ufficiale riportata dalla Agenzia delle Entrate (quotazioni immobiliari 1° Semestre anno 2022), come sotto riportati:

- Immob. P.1°-2°-3° (unità abitativa Periferica/aree a nord del centro storico):
da € 500,00/mq. - a € 750,00/mq. (valore stimato € 625,00/mq);
Balcone/veranda (25% di €/mq);



Superficie lorda (unità abitativa) . . . mq. 125,82

(verande e balcone) $15,87 + 6,94 + 2,87 = \text{mq. } 25,68$

Applicando tali valori alle superfici dell'immobile in causa si ottiene:

(unità abitat. vari liv.) $P3 \ 26,08 + P2 \ 45,73 + PT \ 54,01 = \text{mq. } 125,82$

- (unit. Abit.) $\text{€}/\text{mq } 625,00 \times \text{mq. } 125,82 = \dots\dots\dots \text{€ } 78.637,50$

- (verande e balc.) $\text{€}/\text{mq } 625,00 \times 25\% \times \text{mq. } 25,68 = \underline{\text{€ } 4.012,50}$

Totale valore stimato $\text{€ } 82.650,00$

Il valore analitico di € 84.000,00 e il valore commerciale di € 82.650,00 vengono mediati tra loro in modo da ottenere il più congruo e reale valore di mercato dell'immobile oggetto della suddetta stima, che risulta, ad oggi, pari a **€ 83.325,00** e, a causa delle difformità riscontrate e alla parte abusiva in atto, l'immobile subisce un deprezzamento fisiologico del 65%, per cui il valore commerciale si riduce all'importo di € 29.163,75, e, decurtato degli oneri stimati per la sua regolarizzazione in circa € 20.000,00, il valore si abbassa a € 9.163,75 e che può essere arrotondato per difetto ad **Euro 9.000,00** (Euro Novemila/00).

L) – VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIU' LOTTI

Dai rilievi eseguiti e dall'esame globale, l'immobile oggetto di esecuzione risulterà alienabile come unico lotto, esclusivamente in seguito al rilascio di tutte le autorizzazioni per la sua regolarizzazione.

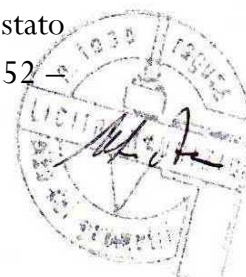
M) – DOCUMENTAZ. FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE

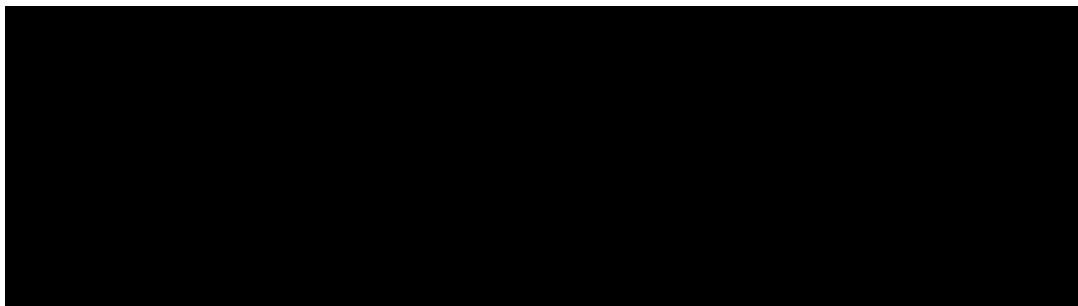
Durante il sopralluogo ho eseguito n.3 foto dello stato interno e n.8 dello stato esterno del bene pignorato (**All. n.1**), ed ho acquisito le planimetrie catastali (F.52 – P.Ila 280 – sub.4), rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Ragusa (**all.n.5**).

N) – NEL CASO DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE

L'immobile in oggetto è un bene indiviso, la cui proprietà, come detto in precedenza, risulta in capo ai sotto elencati soggetti:

[Redacted area]





- - -

Nel caso di applicazione dell'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale del 50% della quota del debitore), il valore globale ammonterebbe a € 7.650,00 da cui deriverebbe una quota di spettanza di € 3.825,00 per il debitore.

- - - -

O) – SE IL TRASFERIMENTO DEL BENE PIGNORATO SIA SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA

L'intero bene oggetto di esecuzione è intestato a privati, non titolari di partita IVA, per cui il trasferimento del bene pignorato (50%) non è soggetto al pagamento dell'IVA.



- - - -

P) – VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da quanto sopra accertato e descritto ai paragrafi "B" e "C" ho riscontrato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

- - - -

- - - -

Q) – VERIFICARE PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Q.1) – Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

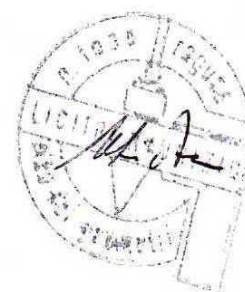
L'immobile risulta essere abitazione indipendente, priva di parti condominiali, per cui non soggetta ad amministrazione condominiale.

- - -

- - - -

Q) – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
PREVISTO DALL'ART. 6 D.LGS 192/2005

In riferimento all'immobile sito in Ragusa, è stato da me redatto relativo attestato di



prestazione energetica (**A.P.E.**) (**all. n.15**), ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 192/2005, trasmesso il 15/02/2023 al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, che in data 15/02/2023 lo ha censito con il seguente identificativo (**ID**) n. 20230215-088009-81991 con validità fino al 15/02/2033.

- - - - -

Tanto in fede riferisco ad evasione dell'incarico affidatomi.

Ragusa, li 24/02/2023

IL C.T.U.

(geom. Maurizio Licitra)

