



## Tribunale di Ragusa

**Oggetto:** Consulenza tecnica d'ufficio di Stima per l'esecuzione immobiliare n. R.G.22/2023;

\* \* \* \* \*

**Creditore:** \*\*\*\*\* \*;

**Debitori:** \*\*\*\*\* \*;

### Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore Campo iscritto al n. 400 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Di Cataldo Carlo con provvedimento del 22/03/2023, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 22/2023 tra le parti:

- \*\*\*\*\* \*;
- \*\*\*\*\* \*;

con il mandato di verificare quanto di seguito riportato:

- 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 e dei registri immobiliari;*

- 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;*
- f) La continuità delle trascrizioni nel ventennio;*
- g) La regolarità edilizia e urbanistica;*
- h) La dichiarazione di agibilità dello stabile;*
- i) I costi di eventuali sanatorie;*
- j) Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute ( e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*
- k) Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

*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.*

*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 le informazioni necessarie sul processo esecutivi;*

*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 o nell'anno solare precedente;*
- c) *Verificare presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti;*
- d) *Verificare presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte;*
- e) *La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato;*

### ***Svolgimento delle operazioni peritali***

---

Il sottoscritto CTU ha effettuato il sopralluogo in via del Tellesimo n.6 in C/da San Giacomo a Ragusa, in data 18 aprile 2023, alla presenza della dott.ssa Avv. Rosa Scrofani, custode giudiziario dell'immobile del compendio pignorato, ai sigg. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, esecutato, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, creditrice procedente e alla presenza della dott. Avv. Antonio Frasca Caccia, in rappresentanza di quest'ultima.

Nel corso del sopralluogo è stata data lettura del mandato conferito e sono state raccolte misure, informazioni e dati, nonché una documentazione fotografica sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento.

Del sopralluogo effettuato è stato redatto apposito verbale sottoscritto da tutti gli intervenuti. Per la risposta ai quesiti del mandato sono state svolte consultazioni presso gli Uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa.

### ***Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso***

---

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una unità immobiliare su due livelli con ingresso carrabile da via del Tellesimo al civico 6. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata su un appezzamento di terreno agricolo arborato con alberi di carrubo ulivo che ha una estensione di 13.319 mq.(non oggetto di pignoramento).

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 130,22 mq. al piano terra con 44,85 mq di verande in legno e un piano sottotetto accessibile mediante una scala interno a rampa singola, con una superficie utile (H>1,50 ml) di 38,06 mq. La copertura è a tetto a due falde contrapposte, con finitura con tegola a coppi siciliani.

*a) La completezza/idoneità dei documenti in atti;*

L'immobile è stato oggetto di progetto di ampliamento e ristrutturazione giusta concessione edilizia n.130/2004 rilasciata dal comune di Ragusa il 25 ottobre del 2004 e allegata alla presente.

Con la concessione di cui sopra si ampliava la costruzione principale con la realizzazione di un corpo giuntato, adibito a servizio e ripostiglio, accessibile dalla cucina pranzo e si uniformava la copertura con la formazione di due falde di tetto contrapposte.

*b) La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*

**Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente individuato in catasto come di seguito:

| Dati identificativi |            |     |            |           |        |             |          |
|---------------------|------------|-----|------------|-----------|--------|-------------|----------|
| Foglio              | Particella | Sub | Zona cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  |
| 346                 | 260        | 1   | 1          | A/3       | 1      | 4,5 vani    | €.244,03 |

*c) I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali e dei registri immobiliari;*

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nei documenti in atti. L'immobile è intestato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* c.f. \*\*\* SVT 67D08 H163G, nato a Ragusa il 08 aprile 1967, e residente a Ragusa in via Oxlia n.3, in regime di comunione dei beni, in quota di 500/1000, e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*MRA69M67 F258G, per la restante quota di 500/1000, giusta atto di compravendita tra il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , acquirenti, e i coniugi \*\*\*\*\* Giovanni e Carbonaro Giuseppina, venditori, nati rispettivamente a Modica il 28/06/1938 e la seconda a Noto (SR) il 07/10/1947, venditori.

L'atto è stato redatto dal notaio G. Terranova in Modica ed è stato registrato a Modica il 10/07/1997 al n.1386.

Nei certificati catastali è riportato erroneamente la quota di 1000/1000 di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, in capo a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , piuttosto che la quota corretta di 500/1000.

*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;*

L'immobile attualmente risulta di proprietà di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\* SVT 67D08 H163G, nato a Ragusa il 08 aprile 1967, e residente a Ragusa in via Oxlia n.3 in quota 500/1000 e di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , c.f. \*\*\* MRA69M67 F258G, nata a Modica il 27/08/1969 e residente in via del Tellesimo n.6 a Ragusa, con la quota 500/1000. E' stata rilevata una iscrizione ipotecaria, successiva al pignoramento in atto, relativamente ai terreni contigui all'immobile di proprietà di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* 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 parziali;*

La proprietà è in capo a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 500/1000, che ha acquistato in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

*e) La continuità delle trascrizioni nel ventennio;*

Vedasi la visura effettuata presso il registro immobiliare ( allegata alla presente).

*f) La regolarità edilizia e urbanistica;*

L'immobile è stato realizzato giusta C.E. 130/04 rilasciata in data 25/10/2004. L'immobile presenta, rispetto alle planimetrie depositate in comune delle difformità, quali:

1. Una diversa distribuzione dei vani nel volume in ampliamento, oggetto di concessione edilizia n.130/2004
2. Un diverso spessore dei muri del vano cucina-pranzo e una diversa forma della finestra del sottotetto, quadrata piuttosto che rotonda, come in progetto.

*g) La dichiarazione di agibilità dello stabile;*

L'immobile non dispone di certificato di agibilità.

*h) I costi di eventuali sanatorie;*

Vengono analizzati di seguito i costi relativi al ripristino delle condizioni di conformità.

Relativamente alla diversa distribuzione interna e al diverso spessore del muro perimetrale della cucina-pranzo e la diversa forma della finestra del sottotetto, essendo delle opere che non comportano un aumento di cubatura o di superficie coperta, sono sanabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in accertamento di conformità con il pagamento di una sanzione di €. 516,00, diritti per €. 125,00 e spese tecniche per €. 2.000,00 Oltre alla S.C.I.A. bisogna aggiornare la planimetria catastale con €.50 di diritti da corrispondere al N.C.U. e €. 500,00 per oneri professionali. Complessivamente i costi per rendere l'immobile conforme ammontano ad €. 691,00, per diritti e sanzioni, ed €. 2.500,00 per onorari a cui bisogna aggiungere le imposte e i contributi previdenziali per un totale di €. 672,00. Complessivamente i costi per rendere l'immobile conforme ammontano ad €. 3.863,00.

*i) Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute ( e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*

Non sussistono obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche

*j) Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

Applicabile solo per terreni edificabili

*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.*

Sull'immobile insiste il vincolo paesaggistico "Paesaggio locale 11 – "Tellesimo e

Tellaro” con livello di tutela II.

*Fare accesso, con l’assistenza del custode, all’immobile pignorato;*

L’accesso è stato effettuato in data 18 aprile 2023, alla presenza della dott.ssa Avv. Rosa Scrofani, custode giudiziario dell’immobile del compendio pignorato

*a) Per verificarne la consistenza e l’esatta identificazione;*

Sono state rilevate le misure dell’immobile oggetto dell’esecuzione sulla scorta delle planimetrie catastali e del progetto approvato.

*b) Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*

E’ stato rilevato lo stato dei luoghi e sono state scattate alcune foto (allegate alla presente relazione)

*c) Per accertare lo stato di conservazione;*

Lo stato di conservazione dell’immobile è ottimo essendo allo stato abitato, con impianti funzionanti;

*d) Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in comune e alla scheda catastale;*

E’ stata rilevata la non corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali, che riportano modifiche interne di cui si è già detto.

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

La signora \*\*\*\*\* abita l’immobile in forza del diritto di proprietà al 50% giusta atto di acquisto redatto dal notaio G. Terranova in Modica il 25/06/1997, repertorio n. 52317/11134, registrato a Modica il 10/07/1997 al n.1386.

*f) Per fornire agli esecutati le informazioni necessarie sul processo esecutivo;*

Nel corso del sopralluogo sono stati fornite le informazioni necessarie e richieste sulla

procedura dell'esecuzione.

*Accertare , con controllo presso l'amministrazione condominiale;*

*a) L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;*

Lo stabile non fa parte di un condominio..

*b) L'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso o nell'anno solare precedente;*

Non pertinente

*c) Verificare presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti;*

Non sono presenti registrazioni del titolo di terzi occupanti.

*d) Verificare presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte;*

Da un indagine presso la cancelleria del tribunale non risultano, oltre all'attuale procedura, cause relative a domande trascritte

*e) La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato;*

Non risultano provvedimenti riguardanti l'assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

**Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'immobile, sito in via del Tellesimo n.6, è ubicato in verde agricolo ed è poco distante dal centro della contrada di San Giacomo. Il bene è intestato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\* SVT 67D08 H163G, nato a Ragusa il 08 aprile 1967, e residente a Ragusa in via Oxlia n.3 in quota 500/1000 e a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\* MRA69M67 F258G, nata a Modica il 27/08/1969 e residente in via del Tellesimo n.6 a Ragusa, con la quota 500/1000.

**Dimensioni:** L'immobile insiste su un appezzamento di terreno di circa 13.319,00 mq. non



oggetto di pignoramento, ha superficie lorda commerciale di circa 113,61 mq. al piano terra, con 44,85 mq di tettoie in legno e 38,06 mq. al piano sottotetto, superficie computata con altezza compresa tra 1,50 ml. e il colmo. L'altezza del piano terra è di 2,80 ml. mentre l'altezza del sottotetto al colmo è pari a ml. 2,90 ml. e zero alla gronda

**Tipologia costruttiva:** L'immobile ha struttura portante in muratura, solai in latero cemento gettati in opera e divisori interni in mattoni forati intonacati.

**Composizione:** L'unità immobiliare è costituita da un'ampia cucina pranzo, dotata di camino a legna, da cui si accede direttamente dall'esterno con porta finestra con persiana. Dalla cucina, dotata di un'ampia finestra che affaccia verso l'accesso carrabile, si accede, da una parte, al corpo aggiunto, dove sono ubicati un disimpegno, un doppio servizio-lavanderia e un ripostiglio, dall'altra, attraverso un'ampia apertura, senza infisso, all'ingresso soggiorno, dove è posizionata la rampa di scale, che da accesso al piano sottotetto, il portoncino di ingresso e la porta di accesso alla zona notte. La zona notte consta di un disimpegno, una stanza ripostiglio, dotata di finestra orientata a sud, un bagno con finestra orientata sempre a sud e una stanza da letto matrimoniale, con finestra orientata ad est. Il disimpegno è provvisto di finestra orientata ad est. Nel sottotetto, nello spazio compreso tra il colmo e un'altezza di ml. 1,50, sono presenti un disimpegno che da accesso ad una stanza con finestra orientata ad est. Dalla stanza si accede ad un servizio igienico con finestra e a due sottotetti (altezza compresa tra 1,50 e zero), utilizzati come ripostigli.

**Impianti:** Sono presenti e funzionanti l'impianto idrico, l'impianto elettrico, l'impianto fognario e l'impianto di riscaldamento (caldaia a gas con bombolone e termosifoni in alluminio).

**Finiture e infissi:** Le finiture interne sono di buona qualità e in buono stato di manutenzione, le porte interne sono in legno massello, gli infissi esterni sono in alluminio color legno con vetro camera e persiana della stessa tipologia. La pavimentazione al piano terra è in gres porcellanato, mentre al piano sottotetto è in parquet.

**Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

**Valutazione dell'abitazione:** I dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi al primo semestre 2023, per immobili residenziali di tipo ville e villini in zona extraurbana/agricola di Ragusa, con caratteristiche simili, in normale stato di manutenzione, riportano valori al metro quadrato compresi tra € 620 - € 920. Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, la presenza di impianti e finiture e le dinamiche di mercato nell'area di San Giacomo si assume, come prezzo congruo al metro quadrato, un valore di € 900,00/mq.. La superficie commerciale, che si ottiene sommando la superficie lorda del piano terra e del sottotetto e la superficie ponderata delle tettoie (il 25%) , è pari a:

$$168,27 \text{ mq} + 44,85 \times 0,25 = 168,27 + 11,21 = 179,48 \text{ mq.}$$

Il valore dell'immobile diviene  $V_F = € 900 \times 179,48 = € 161.532,00$

Alla valutazione sopra determinata bisogna detrarre un 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene non considerati.

Il valore aggiornato risulta quindi:

$$161,532,00 € - (161,532,00 € \times 0,15) = € 137.302,20$$

I costi necessari a rendere gli immobili conformi alla normativa vigente ammontano ad

$$- € 3.863,00$$

***Al netto delle spese per regolarizzare l'immobile restano: € 133.439,20***

***In cifra tonda: € 133.400,00***

### ***Conclusioni***

---

Il C.T.U. avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Descrizione dei beni pignorati consistenti in unità immobiliare sita a Ragusa in via Tellesimo n.6, su due livelli con superficie commerciale residenziale ragguagliata di mq. 179,48 mq..
- Il reperimento di dati ed informazioni relativi alla destinazione urbanistica, alla conformità e regolarità dei fabbricati e alla situazione catastale;

- L'indicazione delle formalità;
- La stima dei beni pignorati pari a € 133.400,00 (Centotrentatreequattrocento/00);
- La risposta ai singoli punti del mandato;

### SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO-IMMOBILE

**Diritto:** L'immobile di via del Tellesimo è di proprietà, con quota 500/1000, di \*\*\*\*\* \*\*\*, c.f.

\*\*\* SVT 7D08 H163G, nato a Ragusa il 08 aprile 1967 e residente a Ragusa in via Oxlia n.3.

**Bene:** L'appartamento è sito in via Tellesimo n.6 in C/da S.Giacomo a Ragusa - Coordinate Geografiche WGS84 Lat. 36.979204— Long. 14.829247;

**Titolarità:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

**Provenienza ventennio:** Si allega visura ipotecaria sull'immobile

#### Dati catastali:

| Dati identificativi |            |     |            |           |        |             |          |
|---------------------|------------|-----|------------|-----------|--------|-------------|----------|
| Foglio              | Particella | Sub | Zona cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  |
| 346                 | 260        | 1   | 1          | A/3       | 1      | 4,5 vani    | €.244,03 |

**Lotto:** L'immobile non può essere diviso in lotti.

**Occupazione:** L'immobile è occupato da \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in forza del suo diritto di proprietà al 50%

**Completezza documentazione ex. Art. 567,c.2:** La documentazione risulta completa.

**Irregolarità ed abusi:** La difformità sono legate a modifiche interne.

**Immobile insanabile:** Le difformità sono sanabili.

**Titolarità urbanistica:** I titoli urbanistici sono regolari

**Agibilità/Abitabilità:** L'immobile è sprovvisto di abitabilità.

**Divisibilità:** il bene non è divisibile

**Valore di mercato:** €. 133.400,00 Centotrentatreequattrocento/00) al netto dei costi per sanatoria e del 15% per vizi occulti;

**Vendibilità:** L'immobile ha un mercato vivace, sia per la tipologia dello stesso, sia per l'ubicazione a San Giacomo.

**Vincoli:** Sull'immobile insiste il vincolo paesaggistico "Paesaggio locale 11 – "Tellesimo e Tello" con livello di tutela II.

**Edilizia agevolata:** Non fa parte di un intervento di edilizia agevolata.

**Oneri:** Per la conformità dell'immobile gli oneri sono stati calcolati in €. 3.863,00

**APE:** L'Attestazione di Prestazione Energetica è necessaria per la presenza di impianti;

**Descrizione sintetica lotto/immobile:** L'immobile ha superficie lorda commerciale di circa 113,61 mq. al piano terra, con 44,85 mq di tettoie in legno e 38,06 mq. al piano sottotetto, superficie computata con altezza compresa tra 1,50 ml. e il colmo. L'altezza del piano terra è di 2,80 ml. mentre l'altezza del sottotetto al colmo è pari a ml. 2,90 ml. e zero alla gronda

**Superficie commerciale:** superficie residenziale: 168,27 mq, superficie non residenziale mq. 44,85

**Valore di mercato:** €. 134.400,00

**Valore di stima di vendita:** €. 134.400,00

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita telematicamente la propria relazione scritta, comprensiva degli allegati, rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Allegati:

- *Verbale di sopralluogo*
- *Titoli edilizi ( n. 11 fogli)*
- *Planimetria rilievo immobili (n.1 fogli form. A1)*
- *Visura catastale (n.2 fogli)*
- *Planimetrie catastali ( n.1 foglio )*
- *Estratto quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare (n.1 foglio)*
- *Documentazione fotografica ( n.6 fogli )*

- *Ispezione ipotecaria – Agenzia del Territorio ( n.11 fogli )*

Ragusa 20/11//2023

Firma del C.T.E.



**ILL.MO SIGNOR GIUDICE DOTT. DI CATALDO CARLO**

**TRIBUNALE DI RAGUSA - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Oggetto:** Calcolo onorario Consulenza Tecnica d'ufficio di Stima per l'esecuzione immobiliare

R.G. n.22/2023;

**Creditore:** \*\*\*\*\* \*\*\*,

**Debitori:** \*\*\*\*\* \*\*\*,

Il sottoscritto ing. Salvatore Campo, nominato Consulente Tecnico Estimatore nel procedimento in oggetto, ha risposto ai seguenti quesiti:

- 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 e dei registri immobiliari;*
- 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;*
- f) *La continuità delle trascrizioni nel ventennio;*
- g) *La regolarità edilizia e urbanistica;*
- h) *La dichiarazione di agibilità dello stabile;*
- i) *I costi di eventuali sanatorie.*
- j) *Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute ( e*

*gravanti sui proprietari ed aventi causa);*

*k) Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

*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.*

*a) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato;*

*b) Per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;*

*c) Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;*

*d) Per accertare lo stato di conservazione;*

*e) Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in comune e alla scheda catastale;*

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

*g) Per fornire agli esecutari le informazioni necessarie sul processo esecutivo;*

*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 o nell'anno solare precedente;*

*c) Verificare presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti;*

*d) Verificare presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte;*

*e) La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato;*

Che le aliquote, di cui al Decreto del 30/05/2002 riportano (valore di stima a lordo delle riduzioni):

**Dettaglio di calcolo delle aliquote progressive di cui all'art. 13 del DPR n. 115 del 30.05.2002**

|               |               |              |         |             |
|---------------|---------------|--------------|---------|-------------|
| €. 5.164,57   | €. -          | €. 5.164,57  | 2.0685% | €. 106,82   |
| €. 10.329,14  | €. 5.164,57   | €. 5.164,57  | 1.8790% | €. 97,04    |
| € 25.822,85   | €. 10.329,15  | € 15.493,70  | 1.6895% | € 261,77    |
| € 51.645,70   | € 25.822,85   | € 25.822,85  | 1,1211% | € 289,50    |
| €. 103.291,38 | € 51.645,70   | €. 51.645,70 | 0,7579% | €. 391,42   |
| €. 133.400,00 | €. 103.291,38 | €. 30.108,62 | 0,5684  | €. 171,13   |
|               |               |              |         | €. 1.317,68 |

CHIEDE

Che gli vengano liquidate le seguenti competenze:

|                                                                                               |    |         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|-----------|
| Controllo documenti depositati ex art. 567 c.p.c. – Vac. Art.1 DPR 115/2002                   | 1  | €.14.68 | €.14.68   |
| Accesso atti pubblica amministrazione, ricerche, valutazioni sanatorie e lavori di ripristino | 40 | €.8.15  | €. 326.00 |
| Sommano onorari a vacanza                                                                     |    |         | €. 340,68 |

|                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Art. 13 del DPR n. 115 del 30.05.2002 – onorari a percentuale ridotto del 50% ai sensi dell'art. 161 comma.3 disp. Att. CPC. | €. 658,84 |
| Onorario a vacanza                                                                                                           | €. 340,68 |
| <b>Totale onorari</b>                                                                                                        | € 999,52  |
| <b>Spese:</b>                                                                                                                |           |
| Ispezione catastale                                                                                                          | €. 3.00   |
| Ispezione ipotecaria                                                                                                         | €. 12.00  |
| Diritti per accesso agli atti                                                                                                | €. 27.00  |
| Rimborso chilometrico 29 km*2=58 km*0,40 €. =23,20                                                                           | €. 23,20  |
| <b>Sommano le spese:</b>                                                                                                     | €. 65,20  |



|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| <b>Totale onorario+spese</b> | €. 1064,72        |
| In cifra tonda               | <b>€. 1060,00</b> |

Ragusa li 20/11/2023

Il Consulente Tecnico

