



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI RAGUSA

-SEZIONE CIVILE-

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 198/2022 R.G.E.

Promossa da **TELESAN S.R.L.**

Contro

**GIUDICE ESECUTIVO: DOTT. DI CATALDO CARLO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**

**C.T.U.: ING. GIUFFRIDA GIOVANNI**

Via J.A. Spataro n. 17/A

97100 Ragusa

C.F.: GFFGNN73R30H163U

P.IVA: 01186720882

Cell.: 339 6175808

Email: [giannigiuffrida@tiscali.it](mailto:giannigiuffrida@tiscali.it)

PEC: [giovanni.giuffrida3@ingpec.eu](mailto:giovanni.giuffrida3@ingpec.eu)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **INDICE**

<b>OGGETTO: Esecuzione immobiliare - N. 198/2022 R.G.</b> .....	<b>7</b>
<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Operazioni Preliminari</b> .....	<b>8</b>
<b>3. RELAZIONE DI STIMA</b> .....	<b>17</b>
3.1 Identificazione del bene .....	17
3.2 Descrizione .....	20
3.3 Stato di possesso .....	25
3.4 – Esistenza di formalità .....	26
3.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento .....	27
3.6 – Regolarità edilizia e urbanistica .....	29
3.7 – Attestazione di prestazione energetica .....	31
3.8 – Analitica descrizione del bene .....	32
3.9 – Indicazione del valore finale del bene .....	35
3.10 – Pignoramento di quota del bene .....	36
3.11 – Documentazione fotografica .....	36
<b>4 – CONCLUSIONI</b> .....	<b>36</b>



## **ALLEGATI**



### **ALLEGATI 1 – DOCUMENTI VARI:**

- Allegato **A**: Verbale Accesso;
- Allegato **B**: Visura catastale storica e Plan. cat. Imm. per civile abitazione: Fg A/65, P.IIa 489, Sub 5;
- Allegato **C**: Elaborato planimetrico;
- Allegato **D**: Estratto di mappa;
- Allegato **E**: Certificati anagrafe esecutato e occupante immobile;
- Allegato **F**: Atto di compravendita del 11/07/1973;
- Allegato **G**: Dich. di Successione e Nota di Trascrizione trascritta in data 11/09/2017 ai nn. 8854/12857;
- Allegato **H**: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato **I**: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica N. 582 del 31/08/1968;
- Allegato **L**: Licenza Edilizia a Progetto di Variante rilasciata in data 02/03/1972 e stralcio elab. grafici;
- Allegato **M**: Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 197 rilasciata in data 12/11/1972;

### **ALLEGATO 2:**

- Documentazione fotografica (n. 12 pg. contenenti 30 riproduzioni fotografiche)

### **ALLEGATO 3:**

- Restituzione grafica rilievo metrico imm. civ. abitaz. Sub 5 e terrazza di copertura;





## SCHEDA IMMOBILE – LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it




DESCRIZIONE			Appartamento 4° Piano + Terrazza di copertura 5° Piano	
DESTINAZIONE			Residenziale	
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale Appartamento	S1	114,15	1,00	114,15
Sup. Balcone	Sub	43,00	0,25	10,75
Sup. Terrazza 5° piano	SUT	96,05	0,15	14,41
<b>Superficie commerciale</b>	<b>SUP</b>	<b>139,31 mq</b>		
<b>VALORE DI MERCATO</b>		<b>55.724,00 €</b>		



<b>VALORE TOTALE DI MERCATO (LOTTO UNICO)</b>	<b>55.724,00 €</b>
<b>VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO)</b>	<b>32.405,40 €</b>
<b>VALORE QUOTA INDIVISA 1/9</b>	<b>3.600,60 €</b>
<b>VALORE DEL CANONE DI MERCATO (LOTTO UNICO)</b>	<b>280,00 €/mese</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FOTO

interno APPARTAMENTO. sub 5	interno APPARTAMENTO. sub 5	interno APPARTAMENTO. sub 5
		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## TRIBUNALE DI RAGUSA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**OGGETTO: Esecuzione immobiliare - N. 198/2022 R.G.**

Relazione di stima disposta dall'Ill.mo Dott. Di Cataldo Carlo, G.E. nella

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 198/2022 R.G. Es. promossa dalla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TELESAN S.R.L. nei confronti di [REDACTED]

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni Giuffrida, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 719, con studio in Ragusa via J. A. Spataro n. 17/A, è stato nominato esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 198/2022 dal G.E. Dott. Di Cataldo Carlo con provvedimento del 25/01/2023 e ha prestato giuramento di rito mediante trasmissione in via telematica per l'accettazione dell'incarico in oggetto.

La procedura esecutiva immobiliare ha per oggetto le consistenze immobiliari di proprietà della Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e precisamente, come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 13/10/2022 al n. 15974 di Registro Generale e al n. 11917 di Registro Particolare, a favore di TELESAN S.R.L. (Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, P.Iva: 01683450512) contro [REDACTED]:

*"Immobile di piena proprietà per 1/9 (un nono) del debitore:*

*- in Comune di Ragusa (RG), Via dei Frassini n. 100, interno 4, piano 4, appartamento censito alla Sezione A, foglio 5, particella 489, subalterno 5, piano 4, zona 001, categoria A/3, classe 2, vani 6;*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCR. DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTE PIGNORATE
Unità Negoziale n.1 Immobile n. 1	<b>1/9 Diritto di proprietà</b> Immobile per civile abitazione	Ragusa (RG) Via Lazio n. 60	Cat. Fabbr. Fg A/65 Plla 489 Sub 5	 (proprietà per 1/9)

Lo scrivente ha riportato dopo l'indice iniziale, come richiesto nel mandato peritale, una scheda sintetica della procedura e una scheda del cespite oggetto di pignoramento. Le informazioni di tali schede non si intendono esaustive del Lotto oggetto di pignoramento; maggiori approfondimenti e dettagli sono riportati nel corpo della relazione peritale.

## 2. Operazioni Preliminari

Dopo avere studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale, previa estrapolazione della documentazione essenziale, il sottoscritto ha avviato una progressiva indagine conoscitiva per acquisire gli ulteriori elementi necessari per l'assolvimento del mandato e per poterne relazionare per iscritto.

In merito all'accesso ai luoghi si relaziona quanto segue:

- In data 31/03/2023 alle ore 10:30, il sottoscritto C.T.U. e l'Avv. Latino Giovanna, custode giudiziario, previa comunicazione del custode alle parti, si sono recati presso il cespite oggetto della procedura per procedere all'inizio delle operazioni peritali. L'appartamento in esame è ubicato al 4° piano di un edificio condominiale sito in Ragusa in posizione angolare tra la Via Dei Frassini e la Via Lazio. Il cespite è identificato nella documentazione catastale e di conseguenza nell'Atto di Pignoramento in Via Dei Frassini n. 100, tuttavia, nella realtà l'ingresso al condominio e quindi, al cespite in esame, si trova in Via Lazio n. 60.





Ivi giunti, si è constatata la presenza della parte esecutata, signor ██████████, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle attività peritali, quali rilievi metrici e fotografici.

In tale occasione, si è appurato che l'immobile è occupato dal sig. ██████████ ██████████, cittadino italiano, identificato a mezzo carta d'identità rilasciata dal Comune di Ragusa ██████████, risulta essere subentrato de facto in sublocazione al sig. ██████████ ██████████, il quale conduceva in locazione da potere ██████████ ██████████ padre dell'odierno esecutato ██████████ ██████████ l'immobile de quo sito in Ragusa nella via Lazio n. 60, piano 4, giusto contratto ad uso abitativo che è stato esibito durante il sopralluogo del 31/3/2023, stipulato in data 29/3/2017, per il canone di € 280,00 mensili.

Come da controlli effettuati dal custode giudiziario, il predetto contratto di locazione risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, in data 30/3/2017 al n. 889, serie 3T.

Durante il sopralluogo, il custode ha consegnato al debitore esecutato ██████████ ██████████ l'informativa, riportata all'Allegato 2 del decreto di nomina, sullo stato della procedura, sulle possibilità che gli sono offerte per impedire la vendita coattiva del bene e tutti i diritti che lo stesso può esercitare.

Si riporta, all'Allegato **A** il *Verbale di accesso* stilato unitamente al custode giudiziario.

Il sottoscritto si è premurato prima di ogni attività, come prescritto al punto **B)** dell'ordinanza di incarico conferita dal Giudice, di esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale, verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio: B)



**B).a. verificare la completezza/idoneità dei documenti in atti:**

Lo scrivente ha verificato la completezza e l'idoneità dei documenti in atti per lo svolgimento del mandato.

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

Il cespite oggetto di pignoramento, in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari è individuato correttamente ed esattamente.

L'appartamento in esame è ubicato al 4° piano di un edificio condominiale sito in Ragusa in posizione angolare tra la Via Dei Frassini e la Via Lazio.

Più precisamente, il cespite è identificato nella documentazione catastale e, di conseguenza, anche nell'Atto di Pignoramento in Via Dei Frassini n. 100, tuttavia, nella realtà l'ingresso al condominio e quindi, al cespite in esame, si trova in Via Lazio n. 60. Pertanto, occorrerà rettificare l'indirizzo inserito nella documentazione catastale.

Tale imprecisione, relativa all'indirizzo del cespite, riportata nell'atto di pignoramento, a parere dello scrivente non pregiudica l'univoca individuazione dei beni, garantita dalla corretta indicazione dei dati catastali quali Foglio, Particella e subalterno.

Inoltre, dall'atto di provenienza del bene, ovvero dall'Atto di compravendita del 11/07/1973, mediante il quale, i genitori dell'esecutato, i signori [REDACTED]

[REDACTED] sono venuti in possesso del cespite, si evince che con la proprietà dell'appartamento viene trasferita anche la proprietà esclusiva della terrazza sovrastante l'intero fabbricato, fatte salve le servitù relative ai serbatoi, all'impianto idrico, all'impianto di antenne televisive, all'impianto fognario e all'impianto termico.

Tale terrazza, tuttavia, non è identificata catastalmente ed occorrerà procedere all'identificazione catastale della stessa.

Le regolarizzazioni occorrenti e la descrizione in dettaglio sono riportate nel successivo **punto f.** e nei successivi punti della relazione di stima.

Si riporta in allegato la documentazione catastale dei cespiti oggetto di pignoramento dall'Allegato **B** all'Allegato **D**.

**B).c. verificare 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:**

Il sottoscritto CTU ha verificato i dati catastali effettivamente risultanti e ha valutato con esito positivo la corrispondenza tra i dati riportati nelle certificazioni catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Infatti, sia nell'Atto di Pignoramento dell'E.I. n. 198/2022 R.G. che nella relativa nota di Trascrizione, l'immobile è correttamente identificato con l'attuale denominazione catastale e con le reali quote di proprietà ("Unità Negoziale n. 1" Immobile N. 1).

Precisamente, la presente Esecuzione Immobiliare n. 198/2022 R.G. ha per oggetto quanto riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 13/10/2022 al n. 15974 di Registro Generale e al n. 11917 di Registro Particolare, a favore di **TELESAN S.R.L.** (Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, P.Iva: 01683450512) contro [REDACTED]:

Alla **Sezione B** della *Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare* vengono riportati i cespiti oggetto di pignoramento nel seguente modo:

**"Unità Negoziale 1"**

- **Immobile n. 1:** individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, Foglio A/65, P.Ila 489, Sub 5.

Si riporta in allegato la documentazione catastale dei cespiti oggetto di

pignoramento dall'Allegato **B** all'Allegato **D**.

**B).d.** *verificare 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:*

Lo scrivente ha verificato le note di trascrizione e i titoli di trasferimento e ha accertato che non esistono servitù o altri vincoli trascritti, o eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento. (vedasi ispezioni ipotecarie all'Allegato **H** e atto di provenienza all'Allegato **F**)

Dall'atto di provenienza del bene, ovvero dall'Atto di compravendita del 11/07/1973, mediante il quale, i genitori dell'esecutato, i signori [REDACTED]

[REDACTED] sono venuti in possesso del cespite, si evince che con la proprietà dell'appartamento viene trasferita anche la proprietà esclusiva della terrazza sovrastante l'intero fabbricato, fatte salve le servitù relative ai serbatoi, all'impianto idrico, all'impianto di antenne televisive, all'impianto fognario e all'impianto termico.

**B).e.** *verificare 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  $\frac{1}{2}$  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:*

Dall'Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio risulta che l'esecutato è sposato in regime di separazione dei beni, pertanto, l'immobile oggetto della procedura individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa,

Foglio A/65, P.Illa 489, Sub 5 risulta appartenere per la quota indivisa su piena proprietà per 1/9 all'esecutato Sig. [REDACTED]

Stante che le restanti quote risultano appartenere a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] la quota indivisa su piena proprietà per 1/9;
- [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota indivisa su piena proprietà per 1/9;
- [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota indivisa su piena proprietà per 6/9.

Il pignoramento è stato eseguito esclusivamente sulle quote di proprietà dell'esecutato e per la procedura esecutiva in esame non si verifica il caso citato nel presente **quesito "e"** di: **pignoramento della sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni.**

Si riporta in allegato: Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio dell'esecutato in **Allegato E** e **nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento in Allegato H.**

**B).f. verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio [...];**

Il sottoscritto C.T.U., in merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, ha accertato quanto già riportato nella segnalazione depositata telematicamente, ovvero che non risulta l'**esistenza delle note di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità** relativa alle quote oggetto della procedura esecutiva (1/9 del cespite individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al Foglio A/65, P.Illa 489, Sub 5) da parte del **debitore** [REDACTED]

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente, l'immobile suddetto è pervenuto ai genitori

dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in virtù dell'Atto di compravendita del 11/07/1973, (Rep. n. 14119, trascritto in data 17/07/1973 ai nn. 20599/17566), da potere dei signori NOBILE GIOVANNI nato a Ragusa in data 14/11/1929 e [REDACTED], ad istituto del Notaio Dott. Giovanni Demostene di Comiso (RG).

Si allega Atto di compravendita (Allegato F).

La quota indivisa su piena proprietà pari ad 1/9 del cespite in esame, quota oggetto di pignoramento, attualmente risulta appartenere all'esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED]  
in virtù della Successione in morte della madre [REDACTED]  
[REDACTED], deceduta il 28/12/2016, giusta Dichiarazione di Successione del 17/01/2017, registrata a Ragusa al rep. 34/9990/17 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 11/09/2017 ai nn. 8854/12857. Si allega nota di Trascrizione della Dichiarazione di Successione (Allegato G).

In merito al citato trasferimento per causa di morte della Signora [REDACTED]  
[REDACTED] da quanto risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate, il sottoscritto C.T.U. segnala che **NON risulta l'esistenza delle note di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità da parte dell'esecutato relativamente alle quote provenienti dal trasferimento per causa di morte pari ad 1/9 dell'immobile in esame.**

\*\*\*\*



Lo scrivente inoltre, ha eseguito quanto disposto dal G.E., alle lettere C), D), E), F) e H) del mandato. Nello specifico:

- in merito a quanto disposto alla lettera C) (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), lo scrivente ha verificato, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune ed espone in merito nel seguito della perizia.
- in merito a quanto disposto alla lettera D), lo scrivente ha condotto le opportune verifiche, non rilevando vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.
- in merito a quanto disposto alla lettera E), lo scrivente ha fatto accesso in data 31.03.2023, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato, eseguendo quanto di seguito: a. verifica della consistenza ed identificazione del cespite b. esame del cespite per trarre elementi necessari per la descrizione e rilievo fotografico c. definizione dello stato di conservazione d. verifica della corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale e. verifica dello stato di possesso/godimento e identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); verifica 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;
- in merito a quanto disposto alla lettera F) non risulta attualmente alcun amministratore di condominio e non si rileva alcuna indicazione su quote in condominio in arretrato;
- in merito a quanto disposto alla lettera G) il custode, come illustrato nelle relazioni

prodotte dallo stesso, ha accertato quanto richiesto in merito alla registrazione del titolo degli occupanti.

- In merito a quanto disposto alla lettera H) sul cespite in esame, come da ispezioni ipotecarie estratte, non risultano domande trascritte e quindi pendenze di relative cause e non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Lo scrivente ha, inoltre, estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa i seguenti certificati relativi all'esecutato della presente procedura e all'occupante dell'appartamento: Certificato di Residenza relativo all'occupante dell'immobile, Certificato di stato di Famiglia dell'esecutato ed Estratto per riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio dell'esecutato. Si riportano all'Allegato E i suddetti certificati.

La fase propedeutica alla redazione della relazione di stima è la predisposizione dei lotti di vendita. In riferimento all'unico cespite identificato nella Nota di Trascrizione come **Unità Negoziale 1 - Immobile n. 1**, lo scrivente ha identificato un lotto unico che ha denominato nel seguito della relazione come **LOTTO UNICO**, individuabile nella seguente tabella:

SINTESI LOTTI DI VENDITA CON DATI ESTRAPOLATI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DALLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE (PROC. ES. IMM. 198/2022 R.G.)					
LOTTO UNICO	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCR. DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTE PIGNORATE
	Unità Negoziale n.1 Immobile n. 1	<b>1/9 Diritto di proprietà</b> Immobile per civile abitazione	Ragusa (RG) Via Lazio n. 60	Cat Fabbr. Fg A/65 Plla 489 Sub 5	 (proprietà per 1/9)

Lo scrivente ha redatto nel seguito **relazione di stima**, come richiesto nel **PUNTO I)** dell'ordinanza di incarico, per il **LOTTO UNICO** individuato.





### 3. RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO UNICO



##### 3.1 Identificazione del bene

l).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.*

Il LOTTO UNICO definito per la procedura in oggetto è l'appartamento per civile abitazione individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, Foglio A/65, P.Illa 489, Sub 5 e la sovrastante terrazza non accatastata ed in particolare, le quote oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutato, sono le seguenti:

- **Piena Proprietà della quota indivisa pari ad 1/9 in regime di separazione dei beni, dell'appartamento per civile abitazione (4° piano) e della sovrastante terrazza (5° piano) siti in un edificio condominiale sito a Ragusa in posizione angolare tra la Via Dei Frassini e la Via Lazio, avente accesso in corrispondenza del civico 60 della Via Lazio.**

L'appartamento per civile abitazione al 4° piano è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa**, in testa a:

- **[REDACTED]**
- **[REDACTED] Proprietà per 1/9;**
- **[REDACTED]**
- **[REDACTED] Proprietà per 1/9;**
- **[REDACTED]**



██████████, Proprietà per 1/9;

██████████, Proprietà per 6/9.

nel seguente modo:

- Foglio **A/65**, particella **489**, sub **5**, Zona Censuaria **1**, Cat. **A/3**, Classe **2**, Consistenza **6** vani, Superficie Catastale totale: **132** mq, Superficie Catastale totale escluse aree scoperte\*\*: **122** mq, Rendita € **387,34**, Indirizzo: **VIA DEI FRASSINI n. 100, Interno 4, Piano 4.**

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi ma non alla planimetria di progetto.

Si allegano: visura catastale storica e planimetria catastale dell'immobile in esame (Allegato **B**), elaborato planimetrico (Allegato **C**) ed estratto di mappa (Allegato **D**).

Il **cespite in esame**, di cui fa parte la quota pignorata, così come individuato catastalmente al Foglio **A/65**, P.IIa **489**, sub **5**, presenta i seguenti confini catastali:

- è **sovrastante** ad appartamento al terzo piano dello stesso edificio individuato come P.IIa **489**, sub **4** di proprietà di ██████████ ██████████ ██████████

- è **sottostante** a piano quinto costituito da terrazza di copertura piana calpestabile, appartenente agli stessi proprietari dell'appartamento oggetto della procedura, e da ripostiglio condominiale. Tali beni non risultano accatastati.

- a **nord-est**, l'appartamento in esame si affaccia su edificio individuato alla P.IIa **1566**, (Fg. **A/65**);

- a **nord-ovest**, l'appartamento in esame si affaccia su edificio individuato alla P.IIa **1233**, (Fg. **A/65**);

- a **sud-ovest** l'appartamento in esame si affaccia su **Via Dei Frassini**.

- a **sud-est** l'appartamento in esame si affaccia su **Via Lazio**.

Si precisa che il cespite è identificato nella documentazione catastale in Via Dei Frassini n. 100, tuttavia, nella realtà l'ingresso al condominio e quindi, al cespite in esame, si trova in Via Lazio n. 60. Pertanto, occorrerà rettificare l'indirizzo inserito nella documentazione catastale.

Inoltre, la terrazza di copertura oggetto della procedura, sita al quinto piano non è identificata catastalmente ed occorrerà procedere all'identificazione catastale della stessa.

Occorrerà adeguare la planimetria catastale dell'immobile allo stato dei luoghi dopo aver ripristinato la conformità dello stato dei luoghi al progetto urbanistico, come descritto nel paragrafo 3.6 – Regolarità edilizia e urbanistica 1f.

Detto ciò, è possibile quantificare, in via approssimativa, il costo da sostenere per tali regolarizzazioni catastali, comprendente competenze tecniche e spese d'istruttoria presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, nell'importo di circa **euro 1.000,00**.

Nella seguente tabella sono riportati i cespiti oggetto di pignoramento relativi al LOTTO UNICO, di cui si è trattato nel presente paragrafo:

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Ragusa									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
A	65	489	5	1	A/3	2	6 vani	Totale: 132 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>**</sup> : 122 m <sup>2</sup>	€ 387,54
<b>Indirizzo:</b> VIA DEI FRASSINI n. 100 Interno 4 Piano 4;									
<b>Intestati:</b>									
-									
■									
■									
■									





L'edificio di cui fa parte l'appartamento in esame è costituito da piano terra e da quattro livelli sovrastanti costituiti da un appartamento per piano e da un ultimo livello con terrazza di copertura calpestabile. L'edificio è sprovvisto di ascensore e i diversi piani sono raggiungibili mediante corpo scala condominiale.

Consulenza Tecnica d'Ufficio Es. Imm. n. 198/2022 R.G.

G.E.: Dott. Di Cataldo Carlo

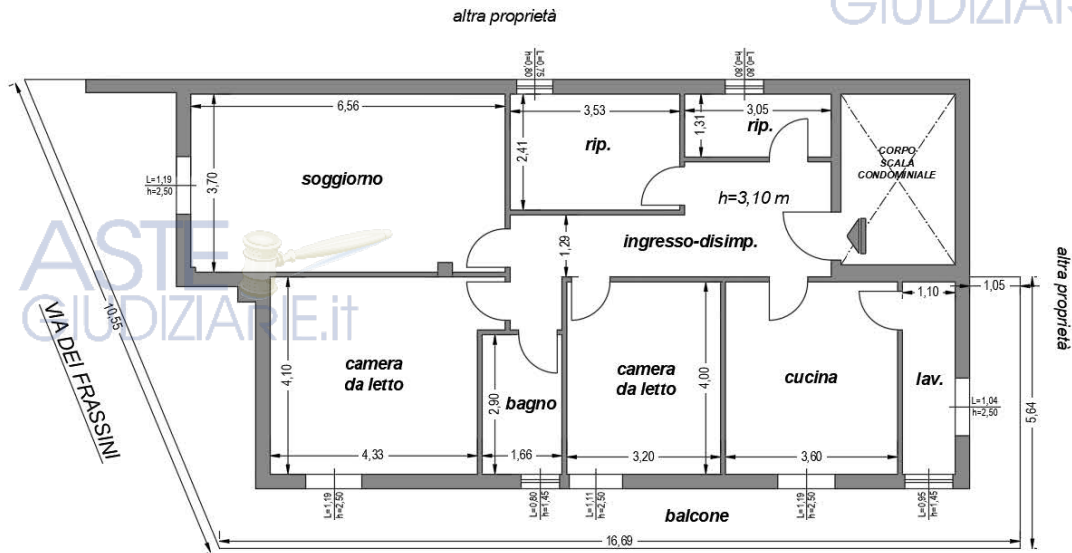




ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



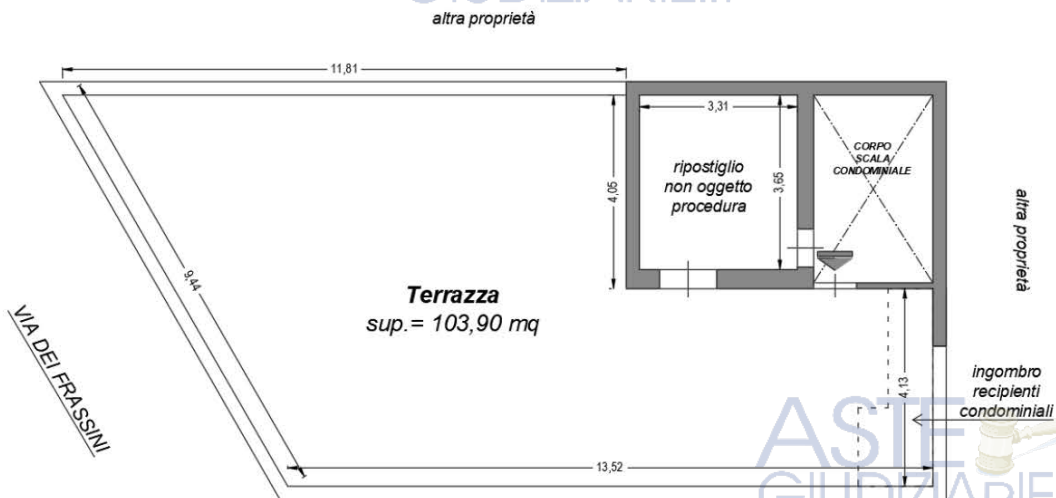
**Appartamento per civile abitazione (4° piano)**



VIA LAZIO



**Terrazza di copertura (5° piano)**



VIA LAZIO



La struttura portante è in cemento armato.

Le pareti interne e i soffitti sono rifiniti con uno strato di intonaco civile e finitura con idropittura. Le pareti della cucina, del bagno e della lavanderia sono rivestite con mattonelle in ceramica anni '70. Le pavimentazioni dell'intero appartamento sono realizzate con ceramica anni '70.

L'immobile in esame è suddiviso internamente, al momento del sopralluogo in: ingresso-disimpegno, cucina, lavanderia, bagno, due ripostigli, soggiorno e due camere da letto. L'unità è caratterizzata da un balcone che si estende lungo tre fronti dell'appartamento e precisamente lungo il fronte sud-est prospiciente su via Lazio, lungo il fronte sud-ovest prospiciente su Via Dei Frassini e lungo il fronte sud-est prospiciente su altra proprietà. Il balcone è dotato di ringhiere in ferro, pavimenti in ceramica, ammalorati in diverse aree e rifascio in marmo. Il sottobalcone è caratterizzato da diffusi ammaloramenti del solaio ed in qualche area sono visibili le pignatte e i travetti del solaio a seguito di messa in sicurezza realizzata per evitare caduta di elementi ammalorati.

Gli infissi esterni con vetro semplice sono in legno dotati di doppi infissi in alluminio anodizzato, eccetto in corrispondenza degli infissi della lavanderia e del bagno. Gli infissi sono altresì dotati di avvolgibili in plastica. Il portoncino d'ingresso è in legno. Le porte interne sono a battente in legno tamburato.

L'altezza utile dell'immobile è pari a circa 3,10 metri.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici del tipo sottotraccia (impianto idrico, elettrico e fognario) che necessitano di interventi di adeguamenti alla vigente normativa. L'impianto di riscaldamento dotato di radiatori in lamiera non funziona, dal momento che la caldaia esistente non è funzionante. L'acqua calda sanitaria è ottenuta mediante boiler elettrico posizionato nella lavanderia.

L'immobile, vetusto, si presenta in mediocre stato di manutenzione. Inoltre, in



corrispondenza dell'intradosso del solaio del bagno e di una parete del ripostigli è presente un forte fenomeno di condensa.

La superficie principale dell'immobile per civile abitazione è pari a circa **114,15 mq.**

La superficie del balcone è pari a circa **43,00 mq.**

La superficie della terrazza di copertura al quinto piano è pari a circa **96,05 mq.**

**Si precisa che le superfici dell'appartamento e della terrazza sono state ottenute detraendo l'area del cavedio da ripristinare previsto nel progetto relativo alla Licenza Edilizia in Variante Prat. 582.**

### 3.3 Stato di possesso

*l).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;*

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente e dal custode giudiziario in data 31/03/2023, si è appurato che l'immobile è occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED], cittadino italiano, identificato a mezzo carta d'identità rilasciata dal Comune di Ragusa n. CA86774EG. [REDACTED] risulta

essere subentrato de facto in sublocazione al sig. [REDACTED]  
[REDACTED], il quale conduceva in locazione da potere del sig. [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], padre dell'odierno esecutato [REDACTED] [REDACTED],  
l'immobile de quo sito in Ragusa nella via Lazio n. 60, piano 4, giusto contratto ad  
uso abitativo che è stato esibito durante il sopralluogo del 31/3/2023, stipulato in  
data 29/3/2017, per il canone di € 280,00 mensili.

Il predetto contratto di locazione risulta registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione  
Provinciale di Ragusa, in data 30/3/2017 al n. 889, serie 3T.

In sede di accesso, poiché il debitore esecutato è comproprietario per 1/9 del  
compendio locato, il custode giudiziario Avv. Latino ha diffidato il terzo occupante a  
versare in favore della procedura, entro il giorno 5 di ogni mese, la quota di 1/9 di €  
280,00, con accredito sul c/c intestato alla procedura.

Nella relazione depositata dall'Avv. Latino, viene specificato che in merito al  
pagamento della quota di 1/9 del canone mensile di locazione da parte del sig.  
[REDACTED], lo stesso avvertito in data 31/3/2023, in sede di accesso, è stato  
destinatario di lettera raccomandata Ar, inviata in data 18/04/2023, tornata al  
mittente per compiuta giacenza in data 23/05/2023, in cui il custode comunicava le  
coordinate Iban del c/c intestato alla procedura, su cui effettuare il bonifico mensile  
della quota di 1/9. Pertanto, il custode giudiziario specifica che, ad oggi, non risulta  
versato alcunché a titolo di quota per la locazione dell'immobile.

### 3.4 – Esistenza di formalità...

*l).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);*

Dalla ricerca svolta dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in atto non risulta esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

### **3.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento...**

*l),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.*

Le formalità (*Iscrizioni e Trascrizioni*) attualmente gravanti sul cespite oggetto della procedura identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al: Fg. A/65, P.IIIa 489, Sub 5, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

1. **TRASCRIZIONE** del 13/10/2022 – Registro Generale n. 15974, Registro Particolare n. 11917 - nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 08/08/2022, Unep C/o Tribunale di Ragusa rep. 2095/2022, a favore di **TELESAN S.R.L.** con sede LORO CIUFFENNA (AR) codice fiscale 01683450512, contro il signor [REDACTED] [REDACTED] relativamente alla quota di 1/9 del cespite oggetto di pignoramento.
2. **ISCRIZIONE** del 15/09/2017 – Registro Generale n. 13130, Registro Particolare n. 2204 - nascente da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, Notaio Valeria Ventura da Ragusa, rep. 2701/1734 del 14/09/2017 per un montante ipotecario di euro 60.000,00, ed un capitale di euro 40.000,00 a favore di

**BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA  
PER AZIONI** (con sede Ragusa Codice Fiscale 00026870881) con Domicilio  
Ipotecario eletto in Ragusa (RG) V.le Europa n. 65 contro, **quale debitore  
ipotecario, il signor** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente alla propria

quota di 1/9 e quali terzi datori di ipoteca, il signor [REDACTED]

[REDACTED] per

la quota di 1/9, la signora [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/9, il signor [REDACTED]

[REDACTED],  
per la quota di 6/9.

**3. ISCRIZIONE** del 15/09/2017 – Registro Generale n. 13131, Registro  
Particolare n. 2205 - nascente da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da  
**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, Notaio Valeria  
Ventura da Ragusa, rep. 2701/1734 del 14/09/2017 per un montante  
ipotecario di euro 60.000,00, ed un capitale di euro 40.000,00 a favore di  
**BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA  
PER AZIONI** (con sede Ragusa Codice Fiscale 00026870881) con Domicilio  
Ipotecario eletto in Ragusa (RG) V.le Europa n. 65 contro, **quale debitore  
ipotecario, il signor** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/9 e quali terzi

datori di ipoteca, il signor [REDACTED]

[REDACTED] la signora [REDACTED]

[REDACTED],  
per la quota di 1/9, il signor [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 6/9.



Si riportano in allegato le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato H).

### 3.6 – Regolarità edilizia e urbanistica

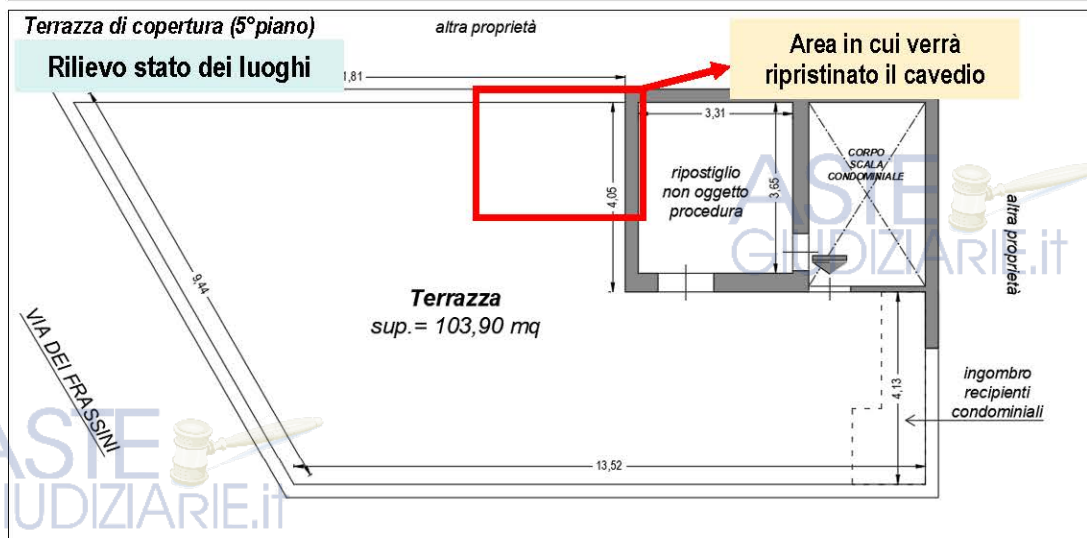
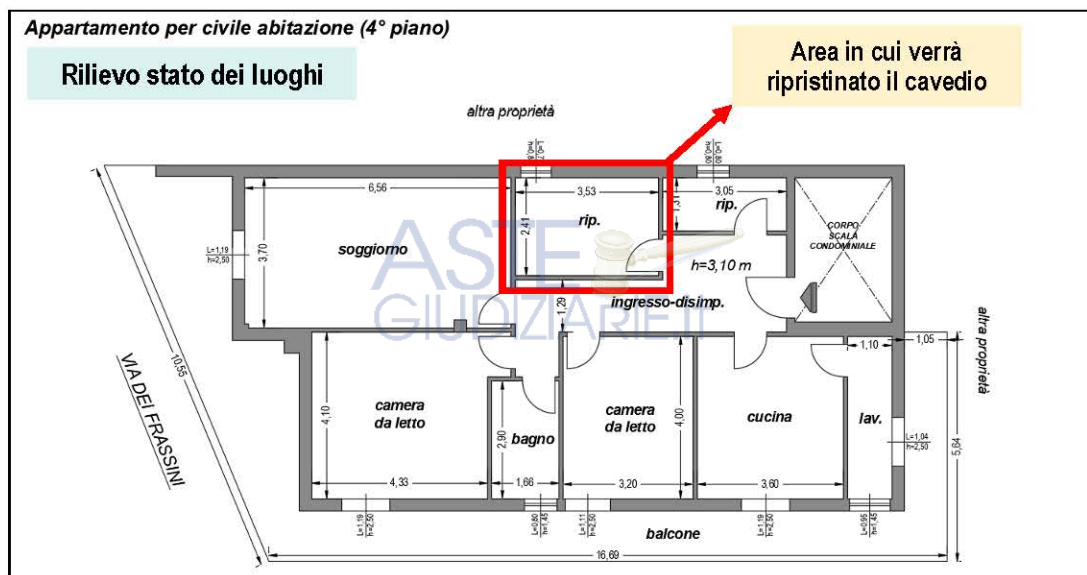
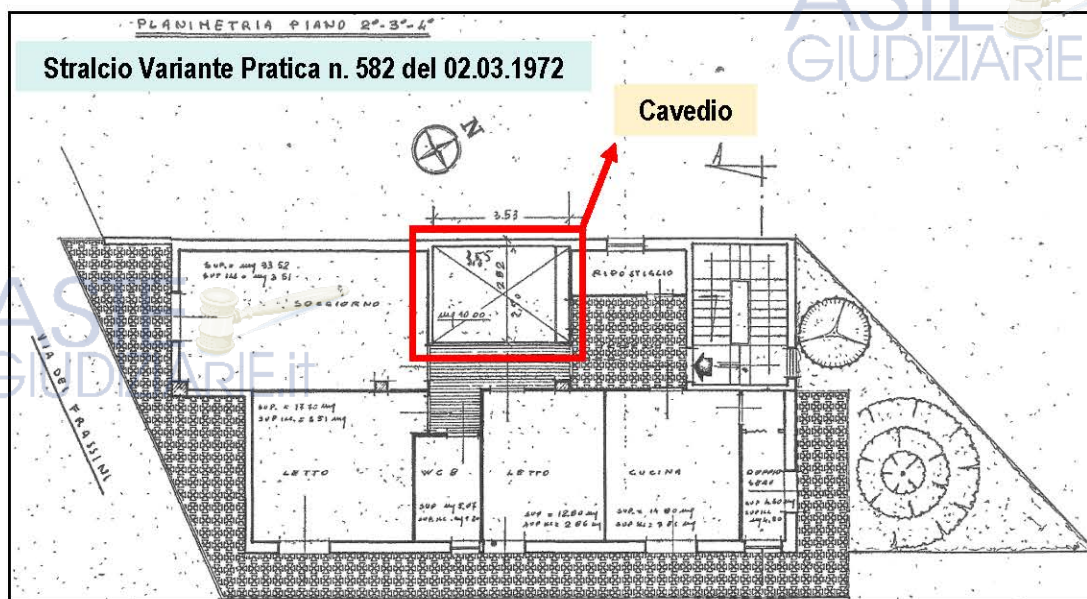
*l).f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *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).*

L'immobile in esame, nelle previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa approvato con Decreto Dirigenziale n. 120/2006 dell'Assessorato Regionale territorio ed ambiente, notificato in data 11/04/2006, ricade nell'ambito della zona individuata come zona **B1 – Zone B Sature.**, definita dall'art. Art. 39.1 delle Norme Tecniche di Attuazione. Dalla consultazione della documentazione urbanistica presso l'Ufficio preposto del Comune di Ragusa si evince che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame è stato realizzato ai sensi del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, Pratica N. 582, rilasciato dal Sindaco del Comune di Ragusa in data 31/08/1968 ai Signori ██████ Giovanni e ██████ Lucia (Allegato I) e Licenza Edilizia a Progetto di Variante alla Pratica n. 582 rilasciata in data 02/03/1972. Si riporta in allegato la suddetta licenza e stralci dei relativi elaborati grafici (Allegato L). L'immobile in esame è dotato di Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 197 rilasciata in data 12/11/1972. (Allegato M)

L'immobile in esame, da quanto rilevato sui luoghi, presenta difformità rispetto al suddetto progetto urbanistico, consistente nella chiusura del cavedio esistente in progetto, avvenuta, in data antecedente al 24.11.1972, data di presentazione della

planimetria catastale che risulta conforme allo stato dei luoghi.



Consulenza Tecnica d'Ufficio Es. Imm. n. 198/2022 R.G.

G.E.: Dott. Di Cataldo Carlo

Dalle interlocuzioni avute presso gli uffici competenti, l'abuso rilevato probabilmente non risulta sanabile e, pertanto, nel seguito del paragrafo, in modo cautelativo si stima il costo degli interventi necessari per il ripristino del cavedio previsto negli elaborati progettuali relativi alla Licenza Edilizia a Progetto di Variante alla Pratica n. 582 del 02/03/1972.

A tal fine occorrerà demolire la porzione di solaio della terrazza a copertura del cavedio, la parete di chiusura dello stesso (ad esclusione della trave sommitale), prospiciente a nord-ovest, realizzare idonea impermeabilizzazione e quant'altro necessario per proteggere il solaio di calpestio del cavedio e per realizzare una corretta pendenza per favorire il deflusso dell'acqua verso nord-ovest, aumentare lo spessore delle pareti perimetrali al cavedio e realizzare intonaco e finitura per esterno, modificare la porta di accesso all'attuale vano abusivo in finestra, realizzare i parapetti, in corrispondenza della piano di calpestio della terrazza, perimetralmente ai due lati del cavedio rimasti liberi.

Detto ciò, è possibile quantificare il costo delle opere edili da sostenere per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi, tenendo conto dell'aggravio dovuto alla realizzazione in quota dei suddetti interventi e il costo delle spese tecniche necessarie alle demolizioni da realizzare nell'importo pari a circa **euro 15.000,00**.

### 3.7 – Attestazione di prestazione energetica

*l).g. attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 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.*

Alla luce di quanto disposto nella **“Circolare in tema di redazione APE e Acquisizione CDU”** emessa dagli Ill.mi Giudici delle Esecuzioni immobiliari in data 18/01/2022, pubblicata sul sito del Tribunale di Ragusa in data 24/01/2022, circolare che trova applicazione dalla data di emissione della stessa, il sottoscritto C.T.U. a seguito del sopralluogo del 31/03/2023, non ha proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'appartamento in esame (censito al Catasto Fabbricati del comune di Ragusa al Fg. A/65, P.Ila 489, sub 5). Tuttavia, durante il sopralluogo effettuato presso l'appartamento per civile abitazione oggetto della procedura, lo scrivente ha rilevato le caratteristiche dimensionali ed energetiche necessarie per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). L'esecutato durante il sopralluogo ha dichiarato che la caldaia alimentata a metano esistente presso l'appartamento in esame non è funzionante, tanto che l'impianto di riscaldamento non viene adoperato. Pertanto, salvo che le condizioni rilevate non vengano modificate in seguito, ai fini della redazione dell'A.P.E. sarà necessario procedere alla rimozione della caldaia non funzionante o adeguare l'impianto esistente al fine di ottenere il **Libretto di impianto della caldaia autonoma a metano regolarmente accatastato al Catasto energetico** unitamente ai **rapporti di controllo di efficientamento energetico** della caldaia presente. I costi necessari per le operazioni sopracitate preliminari alla redazione dell'A.P.E. possono essere quantizzati in circa **euro 300,00** e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in **euro 300,00** per un totale pari a circa **euro 600,00**.

### **3.8 – Analitica descrizione del bene**

**l).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.**

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene in esame è quello della "stima sintetico-comparativa". La valutazione, pertanto, è stata eseguita operando una ricerca di prezzi di mercato per beni simili della stessa zona e oggetto di recenti operazioni di compravendita, prendendo in considerazione anche i valori riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona in esame e assegnando al bene oggetto di stima un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, tenendo, altresì, conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni, della tipologia edilizia dell'immobile, del mediocre stato di manutenzione dei beni e dell'edificio di appartenenza, della vetustà, delle finiture e della dotazione impiantistica, dell'assenza di ascensore, della dimensione, dell'ubicazione.

Nella tabella che segue sono state riportate le superfici lorde con il rispettivo coefficiente di omogeneizzazione:



DESTINAZIONE			Residenziale	
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale Appartamento	S1	114,15	1,00	114,15
Sup. Balcone	Sub	43,00	0,25	10,75
Sup. Terrazza 5° piano	SUT	96,05	0,15	14,41
<b>Superficie commerciale</b>	<b>SUP</b>	<b>139,31 mq</b>		

Pertanto, la **superficie commerciale dell'immobile in esame** è pari a circa **139,31 mq.**

E' opportuno sottolineare che tale **superficie commerciale** è stata calcolata tenendo conto delle pareti interne, delle pareti esterne dell'immobile in esame e di una porzione pari al 50% delle pareti a confine con proprietà di altra ditta e delle superfici lorde del balcone e della terrazza omogeneizzate mediante il coefficiente riportato in tabella. Si precisa che nella determinazione della superficie dell'immobile e della terrazza è stata detratta la superficie del cavedio.

Nella valutazione, il sottoscritto ha tenuto conto dei valori riscontrati sul mercato di recente nella zona in esame, della tipologia edilizia, delle caratteristiche costruttive, del mediocre stato di manutenzione dei beni e dell'edificio di appartenenza, della vetustà, delle finiture e della dotazione impiantistica, dell'assenza di ascensore, della dimensione e delle altre sopracitate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità ed inoltre, dei valori riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la zona in esame e ritiene congruo di poter adottare tale valore unitario:

**euro 400,00 per mq di superficie commerciale dell'immobile in esame;**

Dunque, si ha:

**mq 139,31 x €/mq 400,00 = € 55.724,00**

Pertanto, si ha che il valore del LOTTO UNICO, al lordo delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario, è pari a circa:

**$V_{imm} = € 55.724,00$  (cinquantacinquemilasettecentoventiquattro/00 euro)**

### **3.9 – Indicazione del valore finale del bene**

*1).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;*

Al valore determinato nel precedente punto, va detratto il valore delle decurtazioni necessarie, ovvero:

- spese per regolarizzazione catastale: **1.000,00 euro**;
- spese regolarità edilizia (demolizioni e iter burocratico): **15.000,00 euro**;
- spese preliminari alla redazione A.P.E. e spese per A.P.E.: **600,00 euro**;
- spese dismissione di due recipienti in cemento amianto dismessi e presenti in terrazza: **1.000,00 euro**.

**Per un totale di decurtazioni pari a circa: 17.600,00 euro.**

**$V_{imm} \text{ Lotto UNICO} = V_{imm}^* \text{ Lotto UNICO} - \text{Spese} = 55.724,00 € - 17.600,00 € = 38.124,00 €$**

e va decurtato l'abbattimento forfettario, nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente indicati nella presente perizia.

Pertanto, il valore finale dei cespiti in esame al netto delle predette decurtazioni e correzioni, è il seguente:

**$V_{fin} \text{ Lotto UNICO} = V_{imm} \text{ Lotto UNICO} - (15\% V_{imm} \text{ Lotto UNICO}) =$**   
 **$= 38.124,00 € - 5.718,60 € = 32.405,40 €$**

**e in c.t. € 32.405,40 (trentaduemilaquattrocentocinque/40 euro)**

### 3.10 – Pignoramento di quota del bene

*l).i. motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

Il cespite oggetto di pignoramento è un bene indiviso, di cui soltanto la quota di 1/9 in regime di separazione dei beni è di proprietà dell'esecutato signor ██████████

██████████ ed è oggetto di pignoramento. Il cespite oggetto della procedura date le caratteristiche dimensionali e tipologiche non può essere comodamente suddiviso.

#### **ASSEGNAZIONE DI QUOTA**

Nel caso si proceda all'assegnazione della quota indivisa di 1/9 dell'appartamento per civile abitazione pignorato, si ritiene che il valore di tale porzione è pari a:

€ 32.405,40 x 1/9 = € 3.600,60 (tremilaseicento/60 euro)

### 3.11 – Documentazione fotografica

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

Si rimanda all'**ALLEGATO 2**, al **paragrafo 3.2-punto l).b.** e alla **scheda dell'immobile iniziale** per la documentazione fotografica del **LOTTO UNICO**.

## 4 – CONCLUSIONI

In conclusione, si riporta qui di seguito, il valore estimativo del **LOTTO UNICO** al netto dei costi riportati nel **paragrafo 3.6-punto l).f.** e applicando, come disposto nel mandato peritale, l'abbattimento forfettario del 15%:

- **LOTTO UNICO: 32.405,40 € (trentaduemilaquattrocentocinque/40 euro)**

Nel caso si proceda all'assegnazione della quota indivisa di 1/9 del LOTTO UNICO, il valore di tale porzione del bene è pari a:

€ 3.600,60 (tremilaseicento/60 euro)

Il sottoscritto Ing. Giovanni Giuffrida con la presente relazione ritiene di aver assolto compiutamente l'incarico assegnatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, li 28/10/2023

F.to il C.T.U.

(Ing. Giovanni Giuffrida)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

