

## **TRIBUNALE DI RAGUSA**

**CAUSA:**

FIRE S.P.A. contro



**OGGETTO:** Relazione tecnica di perizia

Proc. n° 204-2022 R.G.Es.

**GIUDICE: Dott. C. DI CATALDO**

**C.T.U. :** Arch. Adriana Privitera

**INDICE:**

- 1) Premessa
- 2) Risposta ai quesiti
- 3) Conclusioni
- 4) Allegati
  - a) Documentazione fotografica
  - b) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti del LOTTO)
  - c) Verbali di sopralluogo (I° e II°)
  - d) Documentazione U.T.C. Comune di Ragusa

Concessioni Edilizie:

- PROGETTO , pratica n. 497 del 22 settembre 1958;

-NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI pratica

n. 497 del 25 settembre 1958;

- RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' prot

14048 del 14-05-1959 e RLASCIO del 10-06-1959



- pianta rilevata dello stato di fatto

- CONCESSIONE IN SANATORIA (appartamento sovrastante , si

allega per la regolarità del solo corpo scala prat 1579/86 )

- attestazione vincoli (doc. piano sovrastante stesso stabile)

e) Documentazione conservatoria aggiornata

f) Estratto di mappa

g) Planimetria catastale

h) Visure catastali storiche

i) Elenco immobili fabbricati

j) Copia atto di provenienza

k) Certificato di residenza storico dei "Debitori Esecutati"

l) Certificato di stato di famiglia dei "Debitori Esecutati"

m) Estratto di matrimonio dei debitori eseguiti

n) atto giudiziario per assegnazione della casa al coniuge.

o) Ricevute comunicazioni alle parti



## 1)PREMESSA

Con decreto del 02-12-2022 il Giudice Dott.C. Di Cataldo del Tribunale di Ragusa , ha conferito alla sottoscritta Arch.Adriana Privitera , l'incarico di C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare nella causa in epigrafe allegando in calce al decreto di nomina i quesiti di rito. In data 05-12-2022 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito con deposito telematico.

Si riportano di seguito i quesiti:

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

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

**a.** la completezza/idoneità dei documenti in atti

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

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

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

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di  $\frac{1}{2}$  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;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

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

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

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

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

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

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato 2 ;

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att.

c.c.)

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

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

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

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

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

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

b) sommaria descrizione del bene

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

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

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

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

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

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

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

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta 1 n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione , divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti , prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge -

23/10/2018 , n. 119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli(liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione),

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica ;

l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE

e , ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza

energetica di cui al d.lgs.192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione

del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

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

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

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

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

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.,

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

## **2) RISPOSTA AI QUESITI:**

### **1.**

**A)** Si è provveduto, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta alle parti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

**B)** E' stato esaminato l'atto di pignoramento , la relazione notarile, è stato acquisito l'atto di provenienza, verificando, anche con controlli e acquisizione di documentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

**a.** la completezza dei documenti in atti

**b.** la individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari e a quanto certificato dalla relazione notarile del 04/11/2022,

Precisamente:

1) Nell'atto di pignoramento si legge: piena ed indivisa proprietà, in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno , in regime di separazione dei beni , della unità immobiliare facente parte di un fabbricato a piu' piani sito in Ragusa (RG) tra la via Michele Pennavaria n. 4 e la via Generale Cadorna e precisamente, come si legge nell'atto di compravendita del 19/02/2004

rep. 26452 e racc. 4287 rogato dal Notaio dott. Giovanni Livia in

Ragusa: appartamento a primo piano elevato , composto di cinque vani cucina ed accessori , per una superficie di mq 135 circa. Confina con piazzetta pubblica su via Mariannina Schininà, con la via Generale Cadorna, con la via Madonna delle Grazie , con proprietà aventi causa

██████████ e con proprietà aventi causa l'██████████ salvo altri; è sovrastante a piano terra di proprietà ██████████ è sottostante a piano secondo di proprietà ██████████ salvo altri. E' meglio individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio di mappa A/52 , p.lle:

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani 7,5;

- 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

E' esclusa nella vendita la terrazza di copertura dell'edificio e la sovrastante area; sulla detta terrazza di copertura sono allocate le antenne televisive e i serbatoi idrici a servizio di tutte le unità immobiliari dello stabile e, pertanto, la parte acquirente avrà diritto di accedere alla detta terrazza di copertura al solo scopo della ispezione , manutenzione e/o riparazione dei recipienti idrici e delle antenne TV.

c. le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Le planimetrie catastali depositate in catasto sono mediamente rispondenti allo stato dei luoghi, tuttavia la planimetria catastale depositata nel 04-09-1959 riporta ancora nello stesso foglio oltre all'appartamento che è l'unico cespite oggetto del presente procedimento anche una terrazza soprastante, su quest'ultima è stato edificato successivamente un altro appartamento che è di proprietà di terzi (edificato giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 600 del 21 luglio 2005 Pratica 1579/86 L.R.37/85 ); all'interno

dell'appartamento non esiste il corridoio a sinistra della scala in quanto oggi è occupato dalla rampa di scale che conduce all'appartamento al piano secondo di proprietà [REDACTED] (giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 600 del 21 luglio 2005 Pratica 1579/86 L.R.37/85), inoltre nella lavanderia vi è una sola finestra ovvero quella prospiciente sulla piazzetta comunale . Le piccole modifiche sono contestuali alla realizzazione del cespite che nella sua attuale conformazione e consistenza , è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 (atto di compravendita del 19/02/2004 rep. 26452 e racc. 4287 rogato dal Notaio dott. Giovanni Livia in Ragusa ) .

d. come si legge nella relazione notarile del 04/11/2022 successiva al pignoramento del 13 agosto 2022 rep. 2110 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 04-10-2022 ai nn.15421/11448, ed altresì nelle ispezioni ipotecarie aggiornate del 01/03/2023, per l' unità immobiliare sopra descritta, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento , le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento** del 13 agosto 2022 rep. 2110 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 04-10-2022 ai nn.15421/11448, a favore di POP NPLS 2020 SRL con sede in Roma c.f. 14859551005, credito di euro 62.976,30, grava il seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 : CF sez A foglio 52 mapp. 361 sub 2 graff. Al mapp. 306 sub 6 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1;



- **ipoteca volontaria** iscritta in data 1 agosto 2007 ai nn. 18315/4723, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30 luglio 2007 rep. 36233/7572 Not. Giovanni Livia di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a.con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65, , per la complessiva somma di euro 97.500,00 di cui capitale Euro 65.000,00 tasso interesse annuo 6,1% durata anni 20, grava il seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 : CF sez A foglio 52 mapp. 361 sub 2 graff. Al mapp. 306 sub 6 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 20 febbraio 2004 ai nn. 3127/951, cancellata con comunicazione n. 613 del 1 ottobre 2007- cancellazione totale eseguita in data 3 ottobre 2007.

(L'atto di provenienza si inserisce in allegato);

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- non esiste un regolamento condominiale contrattuale.

e. Il bene pignorato è :appartamento a primo piano elevato , composto di cinque vani cucina ed accessori , per una superficie di mq 135 circa. Confina con piazzetta pubblica su via Mariannina Schininà, con la via Generale Cadorna, con la via Madonna delle Grazie , con proprietà aventi causa [REDACTED] e con proprietà aventi causa [REDACTED] salvo altri; è sovrastante a piano terra di proprietà [REDACTED]; è sottostante a piano secondo di proprietà [REDACTED], salvo altri. E' meglio individuato al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio di mappa A/52 , p.1le:

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani

7,5;

- 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

A tutto il 4 ottobre 2022 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso gli uffici di Ragusa) l'immobile sopradescritto risulta di

proprietà di [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$ , ed è

gravato da diritto di abitazione a favore di [REDACTED]

Il bene risulta pignorato per l'intero ;

f. per la continuità delle **trascrizioni nel ventennio**, l'immobile sopradescritto

risultava di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] nata a

[REDACTED] per la quota

di  $\frac{1}{3}$ , in forza delle seguenti provenienze:

- successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], verbale di

pubblicazione testamento del [REDACTED]

[REDACTED],

certificato di denunciata successione del [REDACTED]

del Registro di [REDACTED]

- successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], verbale di

pubblicazione testamento dell' [REDACTED]

Distrettuale di [REDACTED]

certificato di denunciata successione del [REDACTED]

Ufficio del Registro di [REDACTED]

[REDACTED]  
non risultano trascritte accettazioni di eredità;

-atto del 19 febbraio 2004 rep. 26452/4287 Not. Giovanni Livia di Ragusa,  
trascritto in data 20 febbraio 2004 ai nn. 3126/1952- compravendita -

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] vendono a [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
risultanza della nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione  
legale, la proprietà del seguente immobile in Ragusa via Michele Pennavaria n.  
4 : CF sez A foglio 52

- mapp. 306, sub. 6 via Michele Pennavaria n. 4, p. 1, z.c. 1, cat. A/3,  
vani 7,5;

- mapp. 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (mappale  
graffato).

- atto giudiziario del 19 ottobre 2011 rep. 1510/2011 Ufficiale Giudiziario di  
Ragusa , trascritto in data 30 maggio 2012 ai nn. 8821/6335- assegnazione casa  
familiare per separazione- contro [REDACTED] nato in [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

diritto di abitazione del seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele

Pennavaria n. 4 :

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani 7,5;
- 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

Nel ventennio in esame gli immobili sopradescritti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a carico di

[REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà :

- **pignoramento** del 13 agosto 2022 rep. 2110 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 04-10-2022 ai nn.15421/11448, a favore di POP NPLS 2020 SRL con sede in Roma c.f. 14859551005, credito di euro 62.976,30, grava il seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 : CF sez A foglio 52 mapp. 361 sub 2 graff. Al mapp. 306 sub 6 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 1 agosto 2007 ai nn. 18315/4723, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30 luglio 2007 rep. 36233/7572 Not. Giovanni Livia di Ragusa, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a.con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65, , per la complessiva somma di euro 97.500,00 di cui capitale Euro 65.000,00 tasso interesse annuo 6,1% durata anni 20, grava il seguente immobile in Ragusa via Cavaliere

Michele Pennavaria n. 4 : CF sez A foglio 52 mapp. 361 sub 2 graff. Al mapp.  
306 sub 6 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 20 febbraio 2004 ai nn. 3127/951,  
cancellata con comunicazione n. 613 del 1 ottobre 2007- cancellazione totale  
eseguita in data 3 ottobre 2007.

C) eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa (richiesta  
di accesso del 27/12/2022) e i successivi necessari riscontri con i funzionari  
responsabili si è accertato che :

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , come si  
legge anche nell'atto di compravendita del 19/02/2004 rep. 26452 e racc. 4287  
rogato dal Notaio dott. Giovanni Livia in Ragusa, il cespite pignorato è stato  
edificato in data anteriore al primo settembre 1967. Presso l'UTC di Ragusa è  
stato estratto :

- il progetto , pratica n. 497 del 22 settembre 1958 ;

-NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI pratica n. 497  
del 25 settembre 1958;

b) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' prot 14048  
del 14-05-1959 e RLASCIO del 10-06-1959

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di  
Ragusa domande di sanatoria per abusi relativi all'appartamento al primo  
piano.

Durante il sopralluogo è stata accertata, in linea generale , una certa  
rispondenza tra il progetto approvato , lo stato dei luoghi e le planimetrie  
catastali depositate. Tuttavia occorre precisare che il corridoio a sinistra della  
scala che si trova all'ingresso, riportato nel progetto pratica n. 497 del 22

settembre 1958 come pure sulla planimetria catastale del 04-09-1959 , non esiste più in quanto questo spazio risulta oggi occupato dalla scala di accesso all'appartamento al secondo piano di proprietà ██████ (giusta Concessione Edilizia in Sanatoria del 21 luglio 2005 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 prot. 1579/86), l'accesso alla cucina avviene attraverso una porta del soggiorno, esiste un piccolo ripostiglio in testa al corridoio della zona notte già indicato nella planimetria catastale del 1959 ma non nel progetto autorizzato, inoltre nella lavanderia vi è una sola finestra ovvero quella prospiciente sulla piazzetta comunale . Le piccole modifiche sono contestuali alla realizzazione del cespite che nella sua attuale conformazione e consistenza , è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967 (atto di compravendita del 19/02/2004 rep. 26452 e racc. 4287 rogato dal Notaio dott. Giovanni Livia in Ragusa ) .

d) non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute

e) non risultano cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

**D)** dalla documentazione rinvenuta durante i controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti , risulta che l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico, paesistico del centro città e vincolo paesistico del fiume Irmínio e zone circostanti (vedi certificato rilasciato per l'appartamento al piano secondo dello stesso stabile).

**E)** Il giorno 28 dicembre 2022, esattamente identificato il cespite pignorato in Ragusa via Michele Pennavaria n° 4 al P.I°,previe comunicazioni tra le parti per mezzo del custode, con l'assistenza dello stesso mi sono recata sui luoghi, per esperire il sopralluogo. In quella occasione :

**a.** è stata verificata la consistenza con misurazioni e rilievi grafici e fotografici

**b.** sono stati rilevati tutti gli elementi necessari alla stesura della relazione di perizia :

- rilievo grafico dell'appartamento (si allega planimetria rilevata ) ;

- rilievo fotografico.

**c.** è stato accertato che lo stato di conservazione del cespite può , in linea generale, definirsi mediocre : gli infissi sono datati , risalgono probabilmente alla data di costruzione, il bagno non dispone di una vasca da bagno e nemmeno di una doccia autonoma, ma semplicemente un doccino collocato ad una parete, l'impianto di riscaldamento è presente ma privo di caldaia, altresì all'esterno due balconi , uno accessibile dalle camere da letto prospiciente su via Generale Cadorna e l'altro sul lato opposto accessibile dalla cucina , presentano le seguenti problematiche :

- su via Generale Cadorna, accessibile dalle camere da letto:una crepa sul frontalino e distacco dell'intonaco, distacco dell'intonaco sui ciellini, distacco della pavimentazione;

- sul lato opposto accessibile dalla cucina : presenza di travetti in ferro a vista e distacco dell'intonaco sul ciellino, frontalini con efflorescenze e macchie da infiltrazione;

**d.** si è proceduto ai rilievi dello stato dei luoghi (vedi planimetria allegata) e al successivo confronto con il progetto autorizzato dal Comune di Ragusa e con le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa .

Durante il sopralluogo è stata accertata, in linea generale , una certa rispondenza tra il progetto approvato , lo stato dei luoghi e le planimetrie



legale, la proprietà del seguente immobile in Ragusa via Michele Pennavaria n.

4:

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani 7,5;

- 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

Si è appurato che l'immobile risulta **occupato dalla "debitrice esecutata"** la quale ha il **diritto di abitazione** e vi risiede con i figli e la nipote, - atto giudiziario del 19 ottobre 2011 rep. 1510/2011 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 30 maggio 2012 ai nn. 8821/6335- assegnazione casa familiare per separazione- contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] per il diritto di abitazione del seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 CF F 52 :

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani 7,5;

- 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia, atto giudiziario per assegnazione casa familiare e riassunto di atto di matrimonio di entrambi i debitori esecutati .

f. sono state fornite alla debitrice esecutata , durante il sopralluogo, con l'assistenza del custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

**F)** non esiste un amministratore condominiale;

a. non ci sono spese condominiali ordinarie

b. non esistono spese condominiali insolute.

G) non ci sono all'interno dei cespiti terzi occupanti

H) è stato verificato che :

a. come già specificato al punto B) d. l'unità immobiliare pignorata, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** del 13 agosto 2022 rep. 2110 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 04-10-2022 ai nn.15421/11448, a favore di POP NPLS 2020 SRL con sede in Roma c.f. 14859551005, credito di euro 62.976,30, grava il seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 : CF sez A foglio 52 mapp. 361 sub 2 graff. Al mapp. 306 sub 6 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 1 agosto 2007 ai nn. 18315/4723, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30 luglio 2007 rep. 36233/7572 Not. Giovanni Livia di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a.con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65, , per la complessiva somma di euro 97.500,00 di cui capitale Euro 65.000,00 tasso interesse annuo 6,1% durata anni 20, grava il seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 : CF sez A foglio 52 mapp. 361 sub 2 graff. Al mapp. 306 sub 6 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 20 febbraio 2004 ai nn. 3127/951, cancellata con comunicazione n. 613 del 1 ottobre 2007- cancellazione totale eseguita in data 3 ottobre 2007.

b. la “ debitrice esecutata” risiede con i figli e la nipote nell’immobile in oggetto giusto

- atto giudiziario del 19 ottobre 2011 rep. 1510/2011 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 30 maggio 2012 ai nn. 8821/6335- assegnazione casa familiare per separazione- contro [REDACTED] nato in [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di abitazione del seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 :

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani 7,5;

- 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

(si allegano: copia dell’atto giudiziario di cui sopra, stato di famiglia, certificato di residenza e riassunto di atto di matrimonio di entrambi i debitori esecutati)

**I) descrizione dei cespiti pignorati:**

**a. identificazione del bene :**

Come si legge nell’atto di compravendita del 19/02/2004 rep. 26452 e racc. 4287 rogato dal Notaio dott. Giovanni Livia in Ragusa:

tutta ed intera piena proprietà della unità immobiliare facente parte di un edificio a più piani sito in Ragusa tra la via Michele Pennavaria e la via Generale Cadorna con ingresso dal civico n. 4 della prima via; precisamente: appartamento a primo piano elevato , composto di cinque vani, cucina ed accessori, per una superficie di mq 135 circa. Confina con piazzetta pubblica su via Mariannina Schininà, con la via Generale Cadorna, con la via Madonna

delle Grazie, con proprietà aventi causa [REDACTED] e con proprietà aventi causa

[REDACTED] salvo altri; è sovrastante a piano terra di proprietà [REDACTED] ed è sottostante a piano secondo di proprietà [REDACTED] salvo altri. E'

riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa al foglio di mappa A/52, particelle:

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani

7,5, R.C. Euro 484,18;

- 361, sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

L'unità immobiliare è pignorata per l'intero.

Si legge nell'atto che: l'unità immobiliare in oggetto viene trasferita nello stato di fatto in cui si trova con ogni diritto, accessorio, dipendenza e pertinenza e con tutte le servitu' attive e passive nascenti dallo stato di fatto , dalla situazione dei luoghi e dai relativi titoli di provenienza , unitamente alla comproprietà proporzionale delle parti , opere ed installazioni dell'edificio che sono per legge o per giusti titoli condominiali, precisandosi in particolare che:

- è esclusa nella vendita la terrazza di copertura dell'edificio e la sovrastante area;

- sulla detta terrazza di copertura sono allocate le antenne televisive ed i serbatoi idrici a servizio di tutte le unità immobiliari dello stabile e, pertanto, il diritto di accedere alla detta terrazza di copertura è al solo scopo della ispezione , manutenzione e/o riparazione dei recipienti idrici e delle antenne TV.

**b. sommaria descrizione del bene :** come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa (richiesta di accesso del 27/12/2022 ) , presso gli Uffici del Catasto, come si legge nell'atto di compravendita del 19/02/2004 rep. 26452 e racc. 4287 rogato dal Notaio dott.

Giovanni Livia in Ragusa, l'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento a primo piano elevato , composto di cinque vani, cucina ed accessori, per una superficie di circa 135 mq .

L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione non di lusso , ubicato in area gravata dal vincolo idrogeologico, dal vincolo paesistico del centro città e dal vincolo paesistico del Fiume Irminio e zone circostanti , in area marginale del centro storico, periferica a precipua vocazione residenziale . La posizione elevata consente di godere di un'ampia veduta verso il territorio circostante.

L'appartamento, della superficie commerciale complessiva di circa mq 135 , è articolato in zona giorno e zona notte. La zona giorno è costituita da: ingresso, vano sgombero, soggiorno prospiciente su balcone pertinenziale, cucina prospiciente su balcone pertinenziale e lavanderia. La zona notte è costituita da disimpegno, ripostiglio, wc e tre camere da letto di cui due prospicienti su balconi pertinenziali.

La struttura dell'edificio a tre piani fuori terra più la terrazza, è in muratura portante, i solai sono in latero cemento , la copertura dell'edificio è a terrazza praticabile , ove i condomini hanno diritto di accesso unicamente per l'installazione e la manutenzione delle antenne o dei recipienti idrici.

Lo stato di conservazione del cespite può , in linea generale, definirsi mediocre : gli infissi sono datati , risalgono probabilmente alla data di costruzione; il bagno non dispone di una vasca da bagno e nemmeno di una doccia autonoma, ma semplicemente un doccino collocato ad una parete; l'impianto di riscaldamento è presente ma privo di caldaia che è stata rimossa (esiste uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda) ; all'esterno due balconi ,

uno accessibile dalle camere da letto prospiciente su via Generale Cadorna e l'altro sul lato opposto accessibile dalla cucina , presentano le seguenti problematiche :

- su via Generale Cadorna, accessibile dalle camere la letto:una crepa sul frontalino e distacco dell'intonaco, distacco dell'intonaco sui ciellini, distacco della pavimentazione;
- sul lato opposto accessibile dalla cucina : presenza di travetti in ferro a vista e distacco dell'intonaco sul ciellino, frontalini con efflorescenze e macchie da infiltrazione.

Le barriere architettoniche presenti sono rappresentate dalla rampa di scale di accesso , trattandosi di rampa lineare il costo presumibile si aggira orientativamente intorno ad Euro 6.000,00.

c. stato di possesso del bene: come già specificato al punto E.e il cespite è in piena proprietà dei "debitori esecutati" per ½ ciascuno in quanto, con atto del 19 febbraio 2004 rep. 26452/4287 Not. Giovanni Livia di Ragusa, trascritto in data 20 febbraio 2004 ai nn. 3126/1952- compravendita –

██████████ nato ██████████

██████████ , ██████████

██████████ e ██████████

██████████ vendono a ██████████

██████████ nato ██████████

██████████ e ██████████

██████████ che acquistano, **ciascuno per la quota di ½**

a risultanza della nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione



legale, la proprietà del seguente immobile in Ragusa via Michele Pennavaria n.

4:

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani 7,5;

- 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

Si è appurato che l'immobile risulta **occupato dalla "debitrice esecutata"** la quale ha il **diritto di abitazione** e vi risiede con i figli e la nipote, - atto giudiziario del 19 ottobre 2011 rep. 1510/2011 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 30 maggio 2012 ai nn. 8821/6335- assegnazione casa familiare per separazione- contro [REDACTED] nato in

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il

diritto di abitazione del seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 :

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani 7,5;

- 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

Si allegano: copia dell'atto giudiziario di cui sopra, stato di famiglia, certificato di residenza e riassunto di atto di matrimonio di entrambi i debitori esecutati.

**d.** non esistono 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, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. Esiste :

atto giudiziario del 19 ottobre 2011 rep. 1510/2011 Ufficiale Giudiziario di

Ragusa , trascritto in data 30 maggio 2012 ai nn. 8821/6335- **assegnazione**

**casa familiare per separazione-** contro [REDACTED]

nato in

[REDACTED] , a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il

**diritto di abitazione** del seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 :

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani

7,5;

- 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

**le uniche limitazioni** ed obblighi sono quelle già indicate nell'atto di compravendita del 19/02/2004 rep. 26452 e racc. 4287 rogato dal Notaio dott. Giovanni Livia in Ragusa, dove si legge che:

l'unità immobiliare è stata trasferita nello stato di fatto in cui si trova con ogni diritto, accessorio, dipendenza e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto , dalla situazione dei luoghi e dai relativi titoli di provenienza , unitamente alla comproprietà proporzionale delle parti, opere ed installazioni dell'edificio che sono per legge o per giusti titoli condominiali, precisandosi in particolare che:

- è esclusa nella vendita la terrazza di copertura dell'edificio e la sovrastante area;

- sulla detta terrazza di copertura sono allocate le antenne televisive e i serbatoi idrici a servizio di tutte le unità immobiliari dello stabile e, pertanto, la parte

acquirente avrà diritto di accedere alla detta terrazza di copertura al solo scopo di ispezione , manutenzione e/o riparazione dei recipienti idrici e delle antenne TV.

**d.bis.** trattasi di immobile edificato in data anteriore al primo settembre 1967 giusto NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI pratica n. 497 del 25 settembre 1958

**e.** formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente: l' unità immobiliare pignorata, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l' Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** del 13 agosto 2022 rep. 2110 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 04-10-2022 ai nn.15421/11448, a favore di POP NPLS 2020 SRL con sede in Roma c.f. 14859551005, credito di euro 62.976,30, grava il seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 : CF sez A foglio 52 mapp. 361 sub 2 graff. Al mapp. 306 sub 6 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 1 agosto 2007 ai nn. 18315/4723, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30 luglio 2007 rep. 36233/7572 Not. Giovanni Livia di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a.con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65, , per la complessiva somma di euro 97.500,00 di cui capitale Euro 65.000,00 tasso interesse annuo 6,1% durata anni 20, grava il seguente immobile in Ragusa via Cavaliere

Michele Pennavaria n. 4 : CF sez A foglio 52 mapp. 361 sub 2 graff. Al mapp.  
306 sub 6 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 20 febbraio 2004 ai nn. 3127/951,  
cancellata con comunicazione n. 613 del 1 ottobre 2007- cancellazione totale  
eseguita in data 3 ottobre 2007;

Esiste :

atto giudiziario del 19 ottobre 2011 rep. 1510/2011 Ufficiale Giudiziario di  
Ragusa , trascritto in data 30 maggio 2012 ai nn. 8821/6335- **assegnazione  
casa familiare per separazione-** contro [REDACTED] nato in  
[REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il  
**diritto di abitazione** del seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele  
Pennavaria n. 4 :

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani  
7,5;

- 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

f. per quanto riguarda la regolarità edilizia, si fa riferimento a quanto già  
specificato al punto C)

eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa (richiesta di  
accesso del 27/12/2022) e i successivi necessari riscontri con i funzionari  
responsabili si è accertato che :

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , come si  
legge anche nell'atto di compravendita del 19/02/2004 rep. 26452 e racc. 4287  
rogato dal Notaio dott. Giovanni Livia in Ragusa, il cespite pignorato è stato

edificato in data anteriore al primo settembre 1967. Presso l'UTC di Ragusa è stato estratto :

- il progetto , pratica n. 497 del 22 settembre 1958 ;

-NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI pratica n. 497 del 25 settembre 1958;

b) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' prot 14048 del 14-05-1959 e RILASCIO del 10-06-1959

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa domande di sanatoria per abusi relativi all'appartamento al primo piano.

Durante il sopralluogo è stata accertata, in linea generale , una certa rispondenza tra il progetto approvato , lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate. Tuttavia occorre precisare che il corridoio a sinistra della scala che si trova all'ingresso, riportato nel progetto pratica n. 497 del 22 settembre 1958 come pure sulla planimetria catastale del 04-09-1959 , non esiste più in quanto questo spazio risulta oggi occupato dalla scala di accesso all'appartamento al secondo piano di proprietà █████ giusta Concessione Edilizia in Sanatoria del 21 luglio 2005 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 prot. 1579/86), l'accesso alla cucina avviene attraverso una porta del soggiorno, esiste un piccolo ripostiglio in testa al corridoio della zona notte già indicato nella planimetria catastale ma non nel progetto autorizzato ;

inoltre nella lavanderia vi è una sola finestra ovvero quella prospiciente sulla piazzetta comunale e non due come nel progetto approvato . Le piccole modifiche sono contestuali alla realizzazione del cespite che nella sua attuale conformazione e consistenza , è stato edificato in data anteriore al primo

settembre 1967 (atto di compravendita del 19/02/2004 rep. 26452 e racc. 4287 rogato dal Notaio dott. Giovanni Livia in Ragusa ) .

**g. non** si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile, in ottemperanza alla Circolare del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 . Si quantifica, come richiesto nella stessa, il costo per la redazione APE in € 300,00 e del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 in € 150,00.

**h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento al primo piano avente una superficie lorda di circa 135 mq oltre balconi per una superficie complessiva di circa mq 11,27, ( incidenza balconi al 35%) per cui 135 mq +sup. tot. Balconi circa 11,27 mq x 35% = mq 138,94 ~139.

L'appartamento è articolato in zona giorno e zona notte.

**La zona giorno** è costituita da: **ingresso** superficie netta circa mq 6,88 , **rampa di scala** che conduce a sottoscala dove sono ubicati due recipienti a servizio di tutto lo stabile , **sgombero** della superficie netta di circa mq 7,63, **soggiorno** superficie netta circa mq 13,17 prospiciente su balcone pertinenziale di circa mq 3,61 , **cucina-pranzo** superficie netta circa mq 16,45 prospiciente su balcone pertinenziale della superficie di circa mq 1,50, **lavanderia** superficie netta mq 7,69 .

**La zona notte** è costituita da : **ripostiglio** superficie netta circa mq 1,34 , **disimpegno** della superficie netta di circa mq 4,84 , **wc** della superficie netta di circa mq 1,87 , **due camere da letto** rispettivamente di circa mq 18,69 mq e 18,97 mq entrambe prospicienti sullo stesso balcone pertinenziale di circa mq 6,16, una **cameretta** di circa mq 10,74.

Lo stato di conservazione del cespite può, in linea generale, definirsi mediocre: gli infissi sono datati, risalgono probabilmente alla data di costruzione, il bagno non dispone di una vasca da bagno e nemmeno di una doccia autonoma, ma semplicemente un doccino collocato ad una parete, l'impianto di riscaldamento è presente ma privo di caldaia, altresì all'esterno due balconi, uno accessibile dalle camere da letto prospiciente su via Generale Cadorna e l'altro sul lato opposto accessibile dalla cucina, presentano le seguenti problematiche:

- su via Generale Cadorna, accessibile dalle camere da letto: una crepa sul frontalino e distacco dell'intonaco, distacco dell'intonaco sui ciellini, distacco della pavimentazione;
- sul lato opposto accessibile dalla cucina: presenza di travetti in ferro a vista e distacco dell'intonaco sul ciellino, frontalini con efflorescenze e macchie da infiltrazione.

Le barriere architettoniche presenti sono rappresentate dalla rampa di scale di accesso, trattandosi di rampa lineare il costo presumibile si aggira orientativamente intorno ad Euro 6.000,00.

Tutti gli ambienti sono pavimentati in marmette di cemento ed hanno le pareti tinteggiate, wc e lavanderia sono rivestiti in ceramica come pure una parete della cucina, la zona notte è controsoffittata. Gli infissi sono in legno con avvolgibili e doppio infisso esterno in ottone, le porte interne sono in legno tinteggiato, i balconi hanno pavimentazione in marmette di cemento e ringhiere in ferro. Il portoncino d'ingresso è in legno, le pareti esterne sono rivestite con intonaco, la parete prospiciente sulla piazzetta comunale limitrofa presenta un murales.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, la copertura del tetto è a terrazza ove sono ubicate le antenne ed un recipiente in resina. L'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete comunale, al momento del sopralluogo la debitrice esecutata ha riferito che esiste un unico contatore idrico per tutto lo stabile, l'approvvigionamento idrico è in comune e avviene con un recipiente in resina sul terrazzo e due in eternit (in buone condizioni) nel sottoscala al quale si accede attraverso l'appartamento oggetto di esecuzione. L'impianto elettrico presenta quadro elettrico con salvavita, regolarmente funzionante in buono stato di manutenzione; l'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato a gas con caldaia in passato allocata in uno dei balconi di pertinenza dell'appartamento (la caldaia al momento del sopralluogo era stata rimossa).

La scala interna di collegamento tra i vari livelli è rivestita in marmo con corrimano in legno.

Per i lavori di manutenzione straordinaria necessari al ripristino dei balconi pertinenziali (su via Cadorna e balcone cucina) può essere considerata una spesa complessiva di circa € 2.500,00 oltre spese tecniche.

L'appartamento di proprietà dei due debitori esecutati per ½ ciascuno è occupato dalla debitrice esecutata che ivi risiede con la sua famiglia (i figli e la nipote) giusto - atto giudiziario del 19 ottobre 2011 rep. 1510/2011 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 30 maggio 2012 ai nn. 8821/6335- assegnazione casa familiare per separazione- contro [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] a favore di [REDACTED]

████████████████████ per il diritto di abitazione del  
seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 :

- 306, via Michele Pennavaria n. 4, sub. 6, p. 1, z.c. 1, cat. A/3, vani 7,5;
- 361,sub.2, via Michele Pennavaria n. 4, cat A/3 (particella graffata).

Si allegano (stato di famiglia, certificato storico di residenza e riassunto di atto di matrimonio).

Non esistono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

- formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** del 13 agosto 2022 rep. 2110 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 04-10-2022 ai nn.15421/11448, a favore di POP NPLS 2020 SRL con sede in Roma c.f. 14859551005, credito di euro 62.976,30, grava il seguente immobile in Ragusa via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 : CF sez A foglio 52 mapp. 361 sub 2 graff. Al mapp. 306 sub 6 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano I;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 1 agosto 2007 ai nn. 18315/4723, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30 luglio 2007 rep. 36233/7572 Not. Giovanni Livia di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a.con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65, , per la complessiva somma di euro 97.500,00 di cui capitale Euro 65.000,00 tasso interesse annuo 6,1% durata anni 20, grava il seguente immobile in Ragusa via Cavaliere

Michele Pennavaria n. 4 : CF sez A foglio 52 mapp. 361 sub 2 graff. Al mapp.

306 sub 6 cat. A/3 (abitazione) vani 7,5 piano 1;

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 20 febbraio 2004 ai nn. 3127/951,  
cancellata con comunicazione n. 613 del 1 ottobre 2007- cancellazione totale  
eseguita in data 3 ottobre 2007.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI**

**Del cespite in Ragusa ,**

**via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 , appartamento al P I°**

**La zona giorno sup. netta:** ingresso circa mq 6,88 , **sgombero** circa mq 7,63,  
**soggiorno** circa mq 13,17, **cucina-pranzo** circa mq 16,45, **lavanderia** mq  
7,69 .

**La zona notte sup. netta:** ripostiglio circa mq 1,34 , **disimpegno** circa mq  
4,84 , **wc** circa mq 1,87 , **due camere da letto** circa mq 18,69 mq e 18,97 mq  
, **cameretta** di circa mq 10,74.

**Pertinenze :** balcone circa mq 3,61, balcone circa mq 1,50, balcone circa  
mq 6,16

**Superficie commerciale :** sup. lorda mq 135 + incidenza balconi 35% mq  
11,27= mq 138,94 ovvero 139

**Esposizione:** buona l'esposizione

**Manutenzione:** mediocre lo stato di manutenzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA DEL VALORE

(cespite in Ragusa , via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 ,  
appartamento al P I°)



Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

### Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi

(cespite in Ragusa ,

via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4 , appartamento al P I°)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.



In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare che come quelli del mercato si aggirano intorno ad un valore di € 2,10/mq ,riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse .

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:

- per l'appartamento € 2,10/mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

$$- \text{mq } 139,00 \times \text{€ /mq } 2,10 \times 12 = \underline{\underline{\text{€ } 3.502,8}}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

*Dove*

*R = interesse annuo dell'11%*

*K = numero delle rate anticipate.*

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria , ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti , delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione , dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati , pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il

seguinte reddito annuo netto relativamente all'appartamento in via Michele

Pennavaria n. 4:

$$\underline{\underline{\text{€ } 3.502,8}} + (\underline{\underline{\text{€ } 3.502,8}} \times 0,059583326) - (\underline{\underline{\text{€ } 3.502,8}} \times 0,10) - (\underline{\underline{\text{€ } 3.502,8}} \times 0,03) - (\underline{\underline{\text{€ } 3.502,8}} \times 0,04) = \text{€ } 3.116,03$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare, si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- appartamento 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

appartamento in via **Cavaliere Michele Pennavaria n. 4, P I°**

- $(\text{€ } 3.116,03 \times 100) / 4,40 = \text{€ } 70.818,86$

Stima sintetica

**(cespite in Ragusa,**

**via Cavaliere Michele Pennavaria n. 4, appartamento al P I°)**

- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudentiali si è

potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche ,  
che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a €  
500,00/mq per l'osservatorio e per il mercato ;



**V.C. appartamento AL I° PIANO in via Cav. Michele Pennavaria n. 4**

( 139,00 mq) x (€ /mq 500,00,00 ) = € **69.500,00**

**APPARTAMENTO IN VIA GIANFORMA MARGIONE AL V° P**

- (€ 70.818,86+ € 69.500,00 )/2= € 70.159,43 ed in cifra tonda €  
**70.000,00**

**- VM LORDO APPARTAMENTO IN VIA CAV. MICHELE**

**PENNAVARIA 4 AL I°P €70.000,00**

**VM €70.000,00- (APE+ LIBRETTO IMPIANTO € 450,00)-**

**(MANUTENZ. STRAORD. BALCONI € 2.500) = € 67.050**

**- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)**

**(€ 67.050 - €10.057,50)= € 56.992,50**



**indicazione del VALORE FINALE del bene V.M. € 56.992,50 ed in**

**cifra tonda € 57.000,00.**

**l.** il bene è pignorato nell'intero

**j.** si allegano foto interne ed esterne

**k.** si deposita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica, unitamente a una dettagliata nota spese per le attività svolte, la relazione di stima e i relativi allegati oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata ;

**l.** si trasmette ai creditori e ai debitori copia della relazione di stima;

**m.** non risultano alla data odierna richieste di sospensione;



n. si allegano alla relazione di stima tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o. il perito sarà presente all'udienza fissata per fornire eventuali chiarimenti alle parti o al Giudice Esecutivo.

p. si inserisce dopo la relazione lo schema (ALLEGATO 4) del lotto stimato riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

#### **SONO STATI ACQUISITI**

- copia atto di provenienza;
- visure catastali storiche;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali;
- elenco immobili fabbricati;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Certificato storico di residenza dei "Debitori Esecutati";
- Certificato di stato di famiglia dei "Debitori Esecutati";
- estratto per riassunto atto di matrimonio dei "debitori esegutati";
- atto giudiziario per assegnazione della casa al coniuge.

#### **DOCUMENTAZIONE**

- Documentazione urbanistica estratta dai fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa

#### **CONCLUSIONI**

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Modica li

Il C.T.U. Arch. Adriana Privitera