

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Procedura esecutiva al n. 253/2021 R.G.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Gilberto Orazio RAPISARDA

Decreto di fissazione di udienza ex art 569.c.p.c e nomina del P.E. del 27/12/2021
comunicato a mezzo pec dalla cancelleria il 28/12/2021;

Incarico di perito estimatore accettato con verbale di accettazione 04/01/2022 e
trasmesso telematicamente in pari data.

Procedura promossa da DoValue S.p.A., già doBank S.p.A., quale mandataria di Ibla
s.r.l. con sede in Conegliano (TV) rappresentata e difesa dall' avv. Alessandro Barbaro
e avv. Andrea Aloï del foro di Messina, contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Modica 03/05/2023

IL C.T.U
(geom Andrea Garofalo)







I N D I C E



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 1
Premessa	pag. 1
Quesiti del giudice	pag. 3
Elenco allegati	pag. 31



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Procedura esecutiva al n. 253/2021 R.G.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Gilberto Orazio RAPISARDA

Decreto di fissazione di udienza ex art 569.c.p.c e nomina del P.E. del 27/12/2021 comunicato a mezzo pec dalla cancelleria il 28/12/2021;

Incarico di perito estimatore accettato con verbale di accettazione 04/01/2022 e trasmesso telematicamente in pari data.

Procedura promossa da DoValue S.p.A., già doBank S.p.A., quale mandataria di Ibla s.r.l. con sede in Conegliano (TV) rappresentata e difesa dall' avv. Alessandro Barbaro e avv. Andrea Aloï del foro di Messina, contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con "decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario" nomina del P.E. del 27/12/2021 il Giudice dell'Esecuzione *dott. Gilberto Orazio RAPISARDA* ha nominato, me sottoscritto geom. Andrea Garofalo, con studio in Modica viale Medaglie d'Oro n. 77 c.t.u. perito estimatore, giusta comunicazione a mezzo pec dalla cancelleria del Tribunale in data 28/12/2021, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe.

In data 04/10/2021 ho accettato l'incarico di CTU perito estimatore sottoscrivendo il verbale di giuramento, allegato al succitato decreto, e trasmettendolo in cancelleria per via telematica in pari data.

La procedura esecutiva è promossa da



Ibla s.r.l. con sede in Conegliano (TV) nella via V. Alfieri n° I ed avente codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Treviso-Belluno 04958940266 rappresentata da **doValue S.p.A.**, già doBank S.p.A., con sede in Verona, Piazzetta Monte n.1, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Verona 00390840239, partita IVA 02659940239, quest'ultima a sua volta rappresentata dalla Procuratrice Fire S.p.A. (c.f. e p.iva 01787570835), con sede in Messina, Via Antonio Bonsignore n. 1, rappresentata e difesa dall'avv. Alessandro Barbaro (c.f. BRB LSN 74M17 F158J), indirizzo pec: avvalessandrobarbaro@puntopec.it e fax n. 1782218277, congiuntamente e disgiuntamente all' avv. Andrea Aloi (C.F. LAONDR86E28G273C), con indirizzo pec avv.andrea.aloi@pec.it e fax n.090.9435200, giusta procura generale alle liti in Notaio Adele Penna da Messina del 3 marzo 2021, (Rep. 38070 e Racc. 14435) (alleg. 2), ed elettivamente domiciliata in Ragusa , via Maria Cartia, 28 - 97100 presso lo studio dell'avv. Michele Dell'Agli. Quest'ultimi in sostituzione del precedente avv. Giovanni Cultrera del foro di Ragusa.

In forza di un contratto di cessione di crediti stipulato il 09.08.2018 *Banca Agricola Popolare di Ragusa* soc. coop. per Azioni con sede in Ragusa, Viale Europa n.65 P. Iva 00026870881 nell'ambito di un' operazione di cartolarizzazione ai sensi e per gli effetti della legge n. 130 del 30 aprile 1999 , ha ceduto ad Ibla s.r.l. con sede in Conegliano (TV) nella via V. Alfieri n° I ed avente codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Treviso-Belluno 04958940266, società a responsabilità limitata a socio unico , un pacchetto di credili individuabili in blocco", tra cui la posizione di cui infra.

L'esecuzione immobiliare è a carico del signor:

- _____ nata a _____ il _____ (_____)
_____ ed ivi residente in via _____ n. _____, **quale parte finanziata** giusto contratto di finanziamento fondiario ex art. 38 e segg. del D.Lgs.n.385/93 - di concessione di mutuo - rep. 30157 del 17/11/2021 a rogito Giovanna Falco Notaio in Ragusa.

sul seguente immobile:



"casa da cielo a terra sita in Ragusa nella via Bag/ivi n° 6, composta da un vano ed accessori a piano terra, da un vano ed accessori al primo piano, da un vano ed accessori al secondo piano e da un locale sgombero con annessa terrazza a livello a terzo piano sottotetto" complessivamente nei vari livelli è composta da circa metri quadrati, compresa la superficie destinata a balcone e sottotetto.

Censito nel Catasto Fabbricati del comune di Ragusa:

- **Sezione Urbana A - foglio di mappa 277 mappale 5711 sub. 1** (già sezione urbana A foglio 265 particella 127 sub. 1), Via Giorgio Baglivi n. 6, (già via Dante Alighieri n.6) piano T-1-2-3, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 163- totale escluse le aree scoperte mq. 158, Rendita Euro 315,56; **Diritti:** nato a il () **proprietà per 1000/1000;**

QUESITI DEL GIUDICE

In relazione all'incarico conferitomi sono in grado di esporre i risultati delle indagini esperite che di seguito si riportano nell'ordine in corrispondenza di ciascuna delle disposizioni impartite dal Giudice.

- 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 60 giorni da oggi);*

Con ordinanza comunicata il 27.12.2021 il tribunale di Ragusa ha nominato l'Avvocato Omar Bartolomeo Falla del foro di Ragusa quale custode dei beni pignorati. Con lo stesso provvedimento mi ha conferito l'incarico di consulente perito estimatore. Di comune accordo con il custode giudiziale è stata fissata la data per accedere all'immobile pignorato individuando la data del 26/01/2022 ed a tal fine è stata inviata la comunicazione alla debitrice a mezzo raccomandata a.r.n..



Al primo accesso presenti solo il custode giudiziario con me perito estimatore in quanto l'esecutato non si è fatto trovare presente ne ha ritirato l'avviso rimasto giacente presso gli uffici postali di Ragusa; durante questo primo accesso sono stati acquisiti elementi importanti quali la circostanza che l'immobile è disabitato da parecchi anni e che appare in stato fatiscente.

Per il proseguo, posto che si è aspettato il perfezionamento del versamento degli acconti da parte del creditore procedente avvenuto il 18/05/2022 – giusto provvedimento di proroga del giudice - è stato fissato un nuovo sopralluogo in data 28/06/2022 e previo avviso alle parti, nonché all'esecutato giusta comunicazione pervenuta al debitore il 03.06.2022, e previa verifica anagrafica alla nuova residenza dello stesso; stante l'assenza del medesimo si è ulteriormente rinviato il superiore accesso in data 06.09.2022.

Per accedere all'immobile, è stato necessario l'intervento del fabbro per aprire la porta d'ingresso ed è stata richiesta l'assistenza delle forze armate così come già esplicitato nel verbale di accesso ai luoghi del 06.09.2022 già in atti.

Durante il sopralluogo di primo accesso ho proceduto ad una prima ricognizione dei luoghi, quindi ho proceduto ad effettuare i rilievi geometrici delle unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa (vedi planimetrie stato di fatto piano all. n.4) e sono state effettuate alcune fotografie sia dell'interno che dell'esterno dell'immobile (vedi documentazione fotografica all. n. 6).

A causa del protrarsi dell'inizio delle operazioni di primo accesso più volte posticipato, e non essendoci di conseguenza i tempi di consegna della perizia estimativa come scadenze fissate nell'originario dispositivo del 27/12/2021 ho chiesto proroga per il deposito di rito.

Pertanto il G.E. dott. G.O. Rapisarda, nel concedere detta proroga fissava inoltre la data dell'udienza in data 04/05/2023.

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;



- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;*

In prima istanza ho esaminato l'atto di pignoramento depositato nel fascicolo telematico. In particolare a seguito dei controlli eseguiti presso le banche dati degli uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa – Servizi Catastali e Servizio di pubblicità immobiliare si è accertato **la completezza e idoneità dei documenti** in atti ed in particolare che:

- **gli identificativi catastali** (foglio di mappa e mappale) **contenuti nell'atto di pignoramento risultano efficaci anche se non completamente esatti.**

ed infatti i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono:

Comune H163 - RAGUSA (RG)



Catasto FABBRICATI
Sezione urbana A Foglio 277 Particella 5711 **Subalterno 11**
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Indirizzo VIA GIORGIO BAGLIVI N. civico 6



Identificativo dell'immobile Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:
Comune H163 - RAGUSA (RG) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 265 Particella 127 Subalterno 1



Mentre quelli presenti presso la banca dati dell'ufficio provinciale territorio di Ragusa Catasto Fabbricati e Registri immobiliari e cioè:

- **Sezione Urbana A - foglio di mappa 277 mappale 5711 sub. 1 (già sezione urbana A foglio 265 particella 127 sub. 1), Via Giorgio Baglivi n. 6, (già via Dante Alighieri n.6) piano T-1-2-3, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 163- totale escluse le aree scoperte mq. 158, Rendita Euro 315,56; Diritti: nato a (C.F.) proprietà per 1000/1000;**

PERTANTO TUTTI I DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE COINCIDONO A MENO DEL SUBALTERNO IMPROPRIAMENTE INDICATO NEL "SUB 11" ANZICHE' NEL CORRETTO "SUB 1"

L'immobile comunque appare univocamente identificato e l'imprecisione non comporta una incertezza assoluta sul bene escusso

Tutto ciò in quanto:

1. con "Foglio 277 e mappale 5711" viene individuata la sola particella esistente con questo identificativo essendo una ed una sola unità immobiliare urbana; la subalternazione, in questo caso, non era necessaria ma esclusivamente utilizzata come mera prassi catastale. Infatti esiste un solo subalterno indicato con il n. 1 così come indicato nella visura elenco immobili del fg 277 mappale 5711 e non esistono altri sub in quanto non esistono altre unità immobiliari urbane in detto mappale.
2. Sia nella nota di trascrizione del pignoramento sia nel pignoramento sia nelle visure catastali viene indicato **univocamente ANCHE il precedente identificativo catastale fg 265 mappale 127 sub 1** presente anche nelle precedenti formalità (vedi evidenze nota di trascrizione e visura catastale allegata) Ciò anche nell'atto di



provenienza e nell'atto di mutuo: circostanza che fuga ulteriormente qualunque dubbio su incertezza del bene individuato;

3. Il nuovo identificativo **fg 277 plla 5711 sub 1** nasce da una mera "**variazione catastale nominale**" ovvero, una variazione che investe il solo dato catastale in sé considerato e non anche l'immobile richiamato da quel dato; si verifica nel caso in cui il bene non subisce alcuna variazione (anche in ordine alla planimetria), ma la modifica si risolve in una variazione per modifica identificativo ed allineamento mappe (variazione che nasce dall'esigenza di procedere all'allineamento degli identificativi del C.T. e del C.F.). Pertanto con il nuovo identificativo si individua quanto già censito con il precedente identificativo presente correttamente nelle formalità.

Tutto ciò sembrerebbe seguire il principio per cui in tema di pignoramento immobiliare, l'erronea indicazione dei dati catastali dell'immobile pignorato non dà luogo a nullità dell'atto nella misura in cui tale errore – *nel caso di specie limitato al solo numero identificativo del subalterno* – non determina incertezza assoluta circa l'identificazione dell'oggetto della vendita forzata, essendo stato in questa sede tempestivamente rilevato (perizia di stima) ovvero possibilità di essere corretto nel futuro avviso di vendita".

Con la superiore ottica appare opportuno sottoporre al G.E. se possa essere utile procedere ad una sorta di "aggiornamento" della nota di trascrizione con indicazione dei dati catastali esatti. Ovviamente, si tratta di un'iniziativa che sarebbe diretta non già a colmare un vizio di validità, ma solo a prevenire eventuali conflitti ed assicurare la certezza dell'informazione risultante dai registri di Conservatoria. Per quanto riguarda la **certificazione Notarile** si è verificato che si dà evidenza delle incongruenze dovute all'identificativo "subalterno errato". Anche in essa viene evidenziato il precedente identificativo corretto e che contribuisce alla individuazione univoca dell'immobile oggetto di esproprio.

Dalle ispezioni effettuate presso il servizio pubblicità immobiliare presso la CONSERVATORIA (v. allegato n. 8 ISPEZIONI IPOTECARIE) dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di RAGUSA risultano e si elencano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli imputati all'immobile in oggetto.



La ricerca è stata fatta in due fasi: la prima con il vecchio identificativo catastale per avere la continuità storica in quanto il nuovo ed attuale identificativo è stato attribuito solo nel 2014 d'ufficio dal catasto per la necessità di allineare i numeri di particelle al catasto terreni con i corrispondenti al NCEU (BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE) . La seconda con la ricerca per soggetto (esecutata) che comprende anche le formalità con il più recente identificativo catastale.



Ispezione ipotecaria per immobile:

Comune di Ragusa (RG)

Sezione urbana a

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 265 - Particella 127 – Subalterno 1

1. TRASCRIZIONE del 17/11/1993 - Registro Particolare 11286 Registro Generale 14150 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 5217 del 28/10/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 18/03/2016 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 3410 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 663/2016 del 22/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione ipotecaria per soggetto :

cognome:

Nome

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/1985 - Registro Particolare 7019 Registro Generale 8201 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/1997 - Registro Particolare 3404 Registro Generale 4096 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 817/373 del 12/05/1994 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in RAGUSA(RG)



DALLE SUPERIORI TRASCRIZIONI EMERGE CHIARAMENTE CHE NEI DUE CASI DI TRASFERIMENTO PER CAUSA DI MORTE SONO STATE EFFETTUATE LE RELATIVE TRASCRIZIONI DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ oltre alle consuete trascrizioni dei certificati successori.

Inoltre sono presenti le note utili per la verifica delle trascrizioni e dei titoli di trasferimento nel ventennio di competenza.

Nella seconda fase ho effettuato *ispezione ipotecaria per soggetto* acquisendo l'elenco delle formalità imputate all' *esecutato*

In detto elenco risulta confermata la superiore trascrizione a favore di cui superiore al 1) e riguardante l'atto di acquisto dell'immobile nel 1993 di cui al n. 2 nell'elenco a seguire.

In particolare:

Ispezione ipotecaria per soggetto :

cognome: _____

Nome: _____

1. OMISSIS
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/11/1993 - Registro Particolare 11286 Registro Generale 14150 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 5217 del 28/10/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO ACQUIRENTE
3. **ISCRIZIONE** CONTRO del 18/11/2011 - Registro Particolare 3621 Registro Generale 19846 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 30157/11166 del 17/11/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO DEBITORE;
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/2016 - Registro Particolare 2202 Registro Generale 3410 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 663/2016 del 22/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAGUSA(RG)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2021 - Registro Particolare 13147 Registro Generale 19271 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio



2625 del 02/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAGUSA(RG)

Non esistono sull'immobile pignorato altri iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Non esistono altri diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

Sulla scorta della documentazione verificata presso l'archivio Notarile distrettuale di Modica, a seguito dei controlli eseguiti presso le banche dati degli uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa – Servizi Catastali e Servizio di pubblicità nonché i titoli di trasferimento (vedi allegato n. 7):

- Atto di compravendita del 28/10/1993 n repertorio 5217 - n raccolta 1900 notaio FALCO GIOVANNA da Ragusa registrato presso l'Ufficio Registro di Ragusa al n. 1710 serie 1V in data 15/11/1993 - Trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 17/11/1993 ai nn. R.G. 14150 / R.P.11268;

così come di seguito meglio esplicitato:

- il sig. _____ nato a Ragusa il _____ (C.F.: _____)
ed ivi residente in via LARGO ZAPPALA' _____
N. 2 ha acquistato - *da potere dei germani:*

nato a RAGUSA (RG) il _____

nata a RAGUSA (RG) il _____

nato a RAGUSA (RG) il _____

nato a RAGUSA (RG) il _____

nata a RAGUSA (RG) il _____

nato a RAGUSA (RG) il _____



- Ai germani [redacted] diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Ragusa, **è pervenuta dalla madre signora** [redacted] nata a Ragusa il [redacted] deceduta il [redacted] (denuncia di successione n. 102/361 dell'Ufficio del Registro di Ragusa del 12/06/1985 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 22/06/1985 ai nn. 8201 registro generale e 7019 registro particolare; eredità devoluta iper legge. La rimanente parte **pervenuta dal padre sig.** [redacted] nata a Ragusa il [redacted] deceduto il [redacted] (denuncia di successione n. 817/373 dell'Ufficio del Registro di Ragusa del 12/05/1993 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 08/04/1997 ai nn. 4096 registro generale e 3404 registro particolare; eredità devoluta iper legge.

Da tutto ciò **ne scaturisce e si conferma certamente la CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI nel ventennio**

- C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
- a. la regolarità edilizia e urbanistica
 - b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
 - c. i costi delle eventuali sanatorie
 - d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
 - e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Per questi punti si rimanda al successivo paragrafo I

- 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.

Per questo punto si rimanda al successivo paragrafo I



- 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*

In occasione del sopralluogo avvenuto in data 06/09/2022 si è provveduto anche quanto richiesto nei superiori *a, b, c, d*, vedasi risultanze al successivo paragrafo I. Inoltre per quanto riguarda al punto *e*. non ci sono soggetti terzi occupanti né la presenza dell'intestatario proprietario né tantomeno familiari della stessa.

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

Vedi precedente paragrafo A. È stato adempiuto nel corso con la documentazione inviata con la comunicazione. Inoltre l'esecutato si è resa irreperibile e oltre a non essere presente durante il sopralluogo di accesso, non ha mai ritirato le comunicazioni che sono rimaste in giacenza presso gli uffici postali di Ragusa o consegnate nelle mani della madre Iurato Marianna convivente nell'ultima residenza dello Scrofani Giorgio.

- 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.)*

Gli immobili non fanno parte di condomino e costituiscono un fabbricato indipendente a destinazione residenziale formato da un appartamento per civile abitazione sviluppato su 4 elevazioni (piano T, 1 2 e 3 di sottotetto).

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





L'immobile non risulta occupata da terzi.

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).*

Non ci sono pendenze di cause trascritte nei RR.II né provvedimenti di assegnazione dell'immobile quale casa coniugale.

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

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

a. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*

- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

b. *sommara descrizione del bene:*



- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'unità immobiliare, di cui alla presente relazione, censita al catasto c sono compenetrati in un fabbricato indipendente destinato a civile abitazione che si sviluppa in 4 elevazioni fuori terra, di cui l'ultima quale sottotetto. Detto Fabbricato ubicato in via Giorgio Baglivi al civico 6/6a del comune di Ragusa (RG). Lo stabile è compreso in un comparto edificato ed urbanizzato in zona centrale in area destinata nel P.R.G. vigente del comune di Ragusa in zona A "centro storico". La viabilità pubblica si presenta di non adeguate dimensioni, con sviluppo non particolarmente agevole e con mediocri possibilità di parcheggio.

Il livello di qualità ambientale della zona è media con medi fattori di disturbo da rumore e inquinamento da traffico veicolare. Poco lo spazio pubblico destinato a verde e a parcheggi. Il trasporto pubblico urbano poco organizzato. La zona è servita da alcuni servizi commerciali di vendita al dettaglio.

La costruzione complessivamente comprende la sola unità immobiliari urbana oggetto di procedura espropriativa: il fabbricato indipendente è a destinazione residenziale ed è composto da un vano ed accessori a piano terra, un vano ed accessori a primo piano, un vano ed accessori a secondo piano e sovrastante sottotetto; complessivamente nei vari livelli è composta da circa metri quadrati 186,00, compresa la superficie destinata a balcone e sottotetto.

Il piano terra originario è stato oggetto di una prima costruzione in sopraelevazione (vedi nulla osta edilizio rilasciato dal comune di Ragusa n. 48 del 1954 allegato 5) e successivamente per un'ulteriore sopraelevazione (vedi nulla osta edilizio

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



rilasciato dal comune di Ragusa n. 572 del 1958 allegato 5) avvenute negli anni '50-60

Pertanto ho ritenuto appropriato predisporre un lotto unico per l'intero fabbricato.



LOTTO UNICO: fabbricato ad uso residenziale

La casa si sviluppa su **quattro livelli** ed è composta da: piano terra con ingresso-scala di accesso ai piani superiori nonché un vano soggiorno, due piccoli locali ripostiglio (vani bui) e un piccolo bagnetto nel sottoscala; tramite una scala intera si accede al primo piano anche qui composto da un vano grande da dove si accede anche ad un piccolo bagnetto, un vano buio (senza areazione e luce diretta) da dove si accede ad un piccolo vano – anch'esso buio - adibito a ripostiglio; proseguendo per la scala interna si accede al secondo piano composto da un ampio vano soggiorno da dove si accede ad un piccolo vano destinati a servizi (w.c.); percorrendo l'ultima rampa di scale si raggiungono i locali sottotetto adibiti a sgombero e a piccolo locale lavanderia. Detti locali occupano solo in parte la superficie del terzo piano: la rimanente parte è lasciata a terrazza aperta dove insiste un piccolo locale destinato a corpo tecnico- locale caldaia.

Risulta censito al **Catasto Fabbricati** del comune di **RAGUSA**,

Sezione Urbana A - foglio di mappa 277 mappale 5711 sub. 1 (già sezione urbana A foglio 265 particella 127 sub. 1), Via Giorgio Baglivi n. 6, (già via Dante Alighieri n.6) piano T-1-2-3, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 163- totale escluse le aree scoperte mq. 158, Rendita Euro 315,56;

In ditta: _____ .ato a Ragusa il _____ (C.F. _____)
proprietà per 1000/1000,;

Si evidenzia che il **diritto pignorato** riguarda la PIENA PROPRIETÀ **risultante dall'atto di pignoramento nonché dalla nota di trascrizione dello stesso.**



Il fabbricato sito in Ragusa, Via BAGLIVI n. 6-6/a, **confinante** con la detta via, con immobili di cui al mappale 5709 di proprietà dei coniugi ed ancora con mappale 5712 di proprietà ed infine con mappale 3773 di proprietà

L'unità immobiliare si presenta distribuita come da tabella che segue:

Vano	Superficie mq.
PIANO TERRA	
vano grande	21,00
vano Buio	8,45
ripostiglio (vano Buio)	5,10
w.c.	2,00
PIANO PRIMO	
vano grande	20,60
vano Buio	9,95
Disimpegno /scala	3,60
w.c.	2,95
PIANO SECONDO	
vano grande	10,75
vano cucina	20,30
w.c.	5,06
PIANO terzo COPERTURA	
vano grande sgombero	15,95
rip./lav	3,50
corpo tecnico	4,95
Totale superficie utile - mq.	<u>134,16</u>

E' provvisto di piccoli balconi lungo il prospetto principale al piano primo e al piano secondo entrambi della una superficie di mq 3.15 ciascuno e dotato di ringhiera in ferro. La copertura e a tetto con tegole tradizionali su struttura portante in legno e il sottotetto ospita un piccolo locale sgombero a oltre rip/ lav e un corpo tecnico per una superficie di mq 35.25 oltre la terrazza di mq. 14.50

La distribuzione interna è poco razionale e non rispecchia i moderni criteri di fruibilità degli spazi interni. (vedi planimetria stato di fatto all. 4) che per migliore lettura si rappresenta anche a seguire:





La superficie lorda dell'abitazione risulta determinata in mq 193,20 (le tre elevazioni di mq 52,65 ciascuna oltre la superficie del sottotetto di circa mq. 35,25). La superficie utile dell'abitazione risulta pari a mq 134,16. Complessivamente la superficie commerciale calcolata al I/f è pari a mq 186,00 (v. calcolo pag. 28-29).



Opere di finitura interne: pavimenti in cemento di graniglia di marmo, rivestimento del servizio igienico e della cucina in piastrelle. I serramenti esterni sono in parte in alluminio e in parte in legno; le porte interne in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianti fognario, idrico-sanitario assolutamente obsoleti e necessitano importanti opere di revisione e/o sostituzione. L'impianto elettrico che risale all'epoca di costruzione del fabbricato non è funzionante ed è staccato dalla fornitura pubblica. Lo stato di conservazione dell'immobile è nel complesso mediocre a tratti scadente. L'immobile non si presenta pronto per essere utilizzabile, piuttosto abbisogna di importanti opere manutenzione straordinaria ed in atto non ha le ben che minime condizioni di abitabilità.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile da porre a base d'asta, non ho determinato l'eventuale costo delle opere di manutenzione straordinaria ed eventuale revisione e/o sostituzioni degli impianti e del completamento delle finiture interne in quanto, di tali circostanze e costi, si è tenuto conto nella determinazione dei coefficienti "correttivi ki" atti a tarare alle effettive caratteristiche possedute dal bene oggetto di stima posti alla base del calcolo del valore dell'immobile.

URBANISTICAMENTE detta unità immobiliare ha i seguenti titoli:

- Il piano terra risulta essere costruito antecedente alla data del 1942
- Nulla osta edilizi rilasciati dal comune di Ragusa n.48 del 1954 e n 572 del 1958 su parere favorevole della commissione edilizia espresso sui progetti di "sopraelevazione della casa sita in Dante Alighieri (oggi rinominata via Baglivi)" in riscontro alla richiesta inoltrata dall'allora proprietario e dante causa

Dalla verifica del progetto depositato al comune e allegato ai titoli concessori su elencati con quanto esistente sui luoghi è emerso che è stata realizzata con leggere difformità riconducibili a lieve diversa distribuzione dei disimpegni e vano scala nelle distinte elevazioni. Per la normativa vigente è possibile regolarizzare tale difformità in



quanto rientra fra le opere contemplate dalla legge regionale 16/2016 art. 3 comma 2 lettera b e art. 6 bis.

Per la regolarizzazione di tali difformità ai sensi della normativa vigente quale la Legge regionale 16/2016 così come integrata con L.R. 23/2021 ("Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380") mediante la **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma); comunicazione da inviare al comune in caso di lavori eseguiti e per i quali non è stata trasmessa alcuna nota e/o comunicazione preliminare al comune. Ai fini della regolarizzazione urbanistici è prevista una sanzione di € 1.000,00 nella considerazione che si procede con una CILA "in sanatoria"

Ai fini catastali è necessario procedere all'aggiornamento in quanto, diversa distribuzione degli spazi interni. Tutto ciò in coerenza con in dettame normativo di avere corrispondenza fra quanto presente sui luoghi, quanto rappresentato in catasto e quanto urbanisticamente contenuto negli atti concessori / autorizzativi dell'immobile

Inoltre l'intero fabbricato **non ha il certificato di agibilità** pertanto si dovrà provvedere con una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

In definitiva si prevede un **costo di circa € 5.000,00** comprensivo di sanzione, oneri di presentazione (catastali per aggiornamento con procedura DOCFA, pratiche C.I.L.A, C.I.L.A. in sanatoria, SCA ecc.) al comune di Ragusa e spese tecniche di progettazione, e quant'altro necessario e non specificatamente menzionato.

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;*

L'unità immobiliare è "libere" al decreto di trasferimento in quanto risultano attualmente libero. Nessuna occupazione di terzo.

- 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);*

Allo stato non ci sono vincoli ed oneri né formalità oltre a quelle già in atti.

- d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la*



determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

L'immobile oggetto di esecuzione non è di "edilizia residenziale pubblica". Non è stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata

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.

Allo stato non ci sono vincoli ed oneri né formalità.

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)*

Agli atti del comune non risulta la certificazione di agibilità.

L'immobile nello stato di fatto in cui si trova risulta con lievi difformità consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni riconducibili ai locali al 2 piano e disimpegni. Per la normativa vigente è possibile regolarizzare tale difformità in quanto rientra fra le opere contemplate dalla legge regionale 16/2016 art. 3 comma 2 lettera b e art. 6 bis. Inoltre sono da completare e/o rifare le finiture, rifacimento di tutti gli impianti tecnologici (idrico, fognario igienico-sanitario, elettrico ecc.); in relazione a dette regolarizzazioni (CILA in sanatoria ecc.) e dichiarazione di agibilità (SCA) nonché dichiarazione di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni sono previsti costi per € 5.000,00 comprensivi sanzione, oneri, oneri e tributi catastali spese tecniche di progettazione, e quant'altro necessario e non specificatamente menzionato.



- 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.*

Non ho redatto il certificato di prestazione energetica in virtù di quanto disposto dai giudici per l'esecuzione del tribunale di Ragusa con circolare/provvedimento in tema di APE / acquisizione di C.D.U. del 18/11/2021.

Posso quantizzare i costi complessivi € 600,00 occorrenti sia per le attività propedeutici e necessari per la redazione del certificato (quali sopralluogo obbligatorio, rilievo ai fini APE ecc.) nonché per la redazione del certificato stesso e invio al catasto regionale.

- 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;*



Fonti e indagini del mercato immobiliare



Nel determinare i valori unitari applicati si sono tenute in debito conto, le considerazioni svolte da istituti specializzati che hanno confermato, per il corrente anno, in generale, un calo dei valori e dei prezzi in seguito alla contrazione del mercato rispetto agli anni passati.

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche; l'una, indagine diretta, incentrata su una puntuale disamina di immobili trattati dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio di Ragusa (Kasaiblea immobiliare, Pronto casa srl, ecc.) l'altra, indagine indiretta, attraverso la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

Indagini dirette

Dalle indagini, effettuate nel mercato della zona in cui ricade il complesso immobiliare in esame, è emerso che per vendite di unità immobiliari aventi destinazione residenziale simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori:

n.	Agenzia immobiliare RAGUSA	Rif.	tipologia	Prezzo €	mq.	Prezzo unitario €/mq
1	Kasaiblea immobiliare	CS118	casa singola su 3 livelli	48.000	125	€ 384,00
2	Kasaiblea immobiliare	CS117	casa singola su 3 livelli	78.000	160	€ 487,50
3	Kasaiblea immobiliare	CS109	appartamento	58.000	230	€ 252,17
4	PRONTO CASA SRL	7840	appartamento	39.000	90	€ 433,33
5	PRONTO CASA SRL	6231	casa singola su 3 livelli	55.000	120	€ 458,33
6	PRONTO CASA SRL	8824	casa singola su 3 livelli	38.000	107	€ 355,14
7	PRONTO CASA SRL	8201	casa singola su 3 livelli	19.000	60	€ 316,67
8	PRONTO CASA SRL	8605	casa indipendente su 3 livelli	40.000	123	€ 325,20
9	PRONTO CASA SRL	8604	casa indipendente su 3 livelli	35.000	106	€ 330,19
10	PRONTO CASA SRL	7415	casa indipendente su 3 livelli	25.000	100	€ 250,00
SOMMANO						€ 3.592,54
PREZZO MEDIO						€ 359,25



Da quanto sopra si ricavano i prezzi vendita proposti (per superficie lorda) minimo di circa €/mq 250,00 e massimo di circa €/mq 490,00.

Inoltre si è ricavato il prezzo medio di proposta di vendita pari a €/mq.359,25.

Se depuriamo detto prezzo dalla percentuale di riduzione del 10% (pari ad €.35,93 che il venditore è disposto a cedere in una seria contrattazione) si ottiene il seguente prezzo medio unitario: €/mq. (359,25 - 35,93) = €/mq. 323,33 ed in cifra tonda si può fissare in **€/mq. 325,00.**

Indagini indirette

Dalle indagini esperite presso la banca dati dell' osservatorio del mercato immobiliari (omi) riferite al 2° semestre del 2022 relative il Comune di RAGUSA – Fascia/Zona: *CENTRALE / CENTRO STORICO* – Codice: B1 – Tipologia prevalente: *ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO*- destinazione: *RESIDENZIALE*. Per la destinazione e tipologia dell'unita immobiliare in oggetto si ricavano i valori di mercato (per superficie lorda) minimo di €/mq 600,00 e massimo di €/mq 810,00 (vedi tabella) con un valore medio pari a

$$\text{€/mq } (600,00 + 810,00) / 2 = \text{€/mq } 705,00$$

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	980	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	810	L	2,5	3,7	L
Autorimesse	NORMALE	340	500	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	360	540	L	1,8	2,7	L

Nella fattispecie si è ritenuto prendere in considerazione il valore massimo, sicuramente più aderente, dopo l'applicazione del coefficiente per lo stato conservativo ottimo, di cui infra, ai valori riscontrati attraverso le indagini dirette.



Scopo, criterio e metodologia della stima



L'incarico affidato al sottoscritto, consiste nello stabilire il valore venale dell'unità immobiliare a destinazione residenziale al fine della sua vendita.

Definito lo scopo della stima, ne discende che il criterio di stima è quello del "più probabile valore di mercato", cioè il più probabile valore che il bene da stimare riuscirebbe a realizzare nell'ipotesi che fosse compravenduto; rappresenta quindi il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre forme di finanziamento, per il quale il bene, oggetto di stima, viene liberamente venduto in un mercato competitivo nel quale un compratore e venditore sono liberamente informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Per quanto attiene alla metodologia estimale il sottoscritto ha fatto ricorso "al metodo sintetico comparativo per punti di merito" che, come è noto, è fondato sul presupposto che, individuato in zona il migliore immobile a destinazione residenziale per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dal valore di mercato noto, sia possibile ad esso ricondursi alla stima del bene in questione mediante opportune detrazioni in termini percentuali.

In altre parole, noto il valore unitario, espresso in euro al metro quadrato (€/mq), di un immobile a destinazione residenziale nuovo o integralmente ristrutturato (condizioni ottime), ed adottandolo come valore di riferimento, ad esso si applicheranno dei "coefficienti correttivi ki" atti a tararlo alle effettive caratteristiche possedute dal bene oggetto di stima.

In particolare, la stima comparativa ponderata con l'ausilio di "punti di merito" è riconducibile ad una analisi di tipo multicriteriale in grado di cogliere la peculiarità di un'unità immobiliare rispetto a unità immobiliari presenti al contorno aventi caratteristiche ottimali sotto il profilo estrinseco ed intrinseco. Tale procedimento consiste, infatti, nell'attribuire al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (V_m), ottenuto attraverso la comparazione con beni "ottimi" presenti sul mercato, un coefficiente ($K = \sum k_i$) minore rispetto all'unità, in considerazione del minore apprezzamento conseguente alle particolari caratteristiche possedute dall'unità immobiliare in questione sia con riferimento alle finiture che alla tipologia.



Alla fine del procedimento, ricavato il valore di mercato del bene in esame, si è proceduto alla verifica di congruità dei risultati ottenuti.

Scelta del valore di mercato unitario di riferimento

Dalle **indagini dirette ed indirette** viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per superficie lorda commerciale per un immobile a destinazione residenziale nuovo o integralmente ristrutturato in condizioni ottime.

Dalle **indagini dirette** si è ricavato un valore medio unitario pari a **€/mq 325,00**

Dalle **indagini indirette** si è riscontrato che, per quando riguarda l'OMI, i valori riportati nella tabella, sono riferito allo stato conservativo normale, quindi gli stessi vanno adeguati allo stato conservativo ottimo, con l'applicazione di un coefficiente moltiplicativo pari a 1,3.

Applicando tale coefficiente al valore massimo unitario risultante dall'OMI, si ricava un valore unitario pari a €/mq 705,00 x 1,3= €/mq. 916,50.

E in cifra tonda **€/ mq. 920,00**

Il **valore unitario** a metro quadrato per superficie lorda commerciale che si assume a base del procedimento estimativo per un immobile a destinazione residenziale nuovo o integralmente ristrutturato in **condizioni ottime è di €/mq. 920,00.**

Scelta dei coefficienti correttivi - ki

La determinazione di tale coefficiente di ponderazione $K = \sum ki$ viene riferita al quadro sinottico qui sotto riportato, il quale individua il legame tra il valore di mercato di un alloggio e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In considerazione dello stato conservativo e manutentivo mediocre in cui versa l'unità immobiliare residenziale in oggetto e della sua obsolescenza tecnologica è opportuno abbattere il valore unitario sopra richiamato in ragione del 55%, sulla base di una ponderazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali, e tecnologiche possedute dall'unità immobiliare in questione rispetto a quelle prese a riferimento.



Il coefficiente $K = \sum k_i$ è stato, in particolare, ricavato (in un confronto operato caratteristica per caratteristica) dalla succitata tabella dei "punti di merito", come qui di seguito mostrato.

PUNTI DI MERITO in base 100		k_i <i>Unità Immobiliare Ottima</i>	k_i <i>Unità Immobiliare oggetto di stima</i>
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE POSIZIONALI	Accessibilità	8	6
	Servizi pubblici	6	5
	Prossimità centro urbano	6	6
	Servizi commerciali	6	5
CARATTERISTICHE INTRINSECHE TIPOLOGICHE	Panoramicità	7	5
	salubrità del vano	3	1
	Luminosità e Soleggiamento	8	4
CARATTERISTICHE INTRINSECHE PRODUTTIVE	Oneri manutentivi	5	1
	Suscettività di vendita	7	4
	Suscettività di locazione	8	4
CARATTERISTICHE INTRINSECHE TECNOLOGICHE	Caratteristiche costruttive	8	5
	Fruibilità spazi interni	6	3
	Finiture	8	3
	Impianti	6	0
	Stato degrado fisico	8	3
Totale $K = \sum k_i$		100	55

da dove risulta:

$$K = \sum k_i = 55$$

Si è proceduto, quindi, ad un abbattimento dei punti di merito riferiti ad immobili "ottimi" per ciascuna caratteristica in considerazione di uno stato di conservazione dell'appartamento in esame.

Consistenza

La consistenza rappresenta la superficie lorda "Commerciale" dell'unità immobiliare che viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Ai fini del computo della superficie commerciale necessaria per la valutazione del bene si considera:



- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte è effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali di confine (100% qualora si tratti di immobili indipendenti).

Per il computo delle superfici scoperte sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Di seguito si riporta una sintesi del calcolo:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	CONSISTENZA (mq)
<i>vani e accessori diretti</i>	<i>157,95</i>	<i>1</i>	<i>157,95</i>
<i>vani mansardati (sottotetti abitabili)</i>	<i>35,25</i>	<i>0,6</i>	<i>21,15</i>
<i>vani mansardati (sottotetti NON abitabili)</i>	<i>0</i>	<i>0,2</i>	<i>0,00</i>
<i>balconi</i>	<i>6,3</i>	<i>0,25</i>	<i>1,58</i>
<i>terrazzi</i>	<i>14,5</i>	<i>0,35</i>	<i>5,08</i>
<i>portico</i>	<i>0</i>	<i>0,35</i>	<i>0,00</i>
<i>giardino</i>	<i>0</i>	<i>0,10-0,02</i>	<i>0,00</i>
<i>cantina</i>	<i>0</i>	<i>0,25</i>	<i>0,00</i>
<i>box auto</i>	<i>0</i>	<i>0,5</i>	<i>0,00</i>
<i>posto auto</i>	<i>0</i>	<i>0,5</i>	<i>0</i>
<i>Totale mq.</i>			<i>185,75</i>
<i>E in cifra tonda mq.</i>			<i>186</i>



VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato alla attualità.

Pertanto tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, la distribuzione ed il taglio degli ambienti, considerando, altresì, l'unità immobiliare in esame libera da persone e cose, viene stabilito il seguente valore unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile pari a 865,00 €/mq così ricavato:

$$V_u = V_{mu} \times \sum k_i = \text{€/mq } 920,00 \times 55/100 = \underline{\underline{\text{€/mq } 506,00}}$$

Detto valore unitario ottenuto con il valore ottimale partendo dai valori medi dell'osservatorio OMI di cui alle indagini indirette andrà mediato con il valore unitario ricavato dalle indagini dirette, e quindi:

$$V_u = (V_u \text{ indagini indirette} + V_u \text{ indagini dirette}) \times 1/2 = (506,00 + 325,00)/2 = \text{€/mq } 415,50$$

E in cifra tonda € / mq 420,00

Applicando il sopraddetto valore unitario alla superficie commerciale, si ottiene:

$$V_{merc} = V_u \times \text{Sup}_{comm} = \text{€/mq } 420,00 \times 186,00/\text{mq} = \underline{\underline{\text{€ } 78.120,00}}$$

Il valore appena ottenuto viene abbattuto forfettariamente del 15%

$$V_{base} = V_{merc} - (V_{merc} \cdot 15\%) = \text{€ } 78.120,00 - 11.718,00 = \text{€ } 66.402,00.$$

A detrarre ulteriormente le spese per regolarizzazione urbanistica e regolarizzazioni catastali.

$$V_{base \text{ d'asta}} = V_{base} - V_{reg.} = \text{€ } 66.402,00 - 5.000,00 = \text{€ } 61.402,00$$

arrotondato a **€ 61.000,00**

Il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare oggetto di procedura espropriativa, al netto delle decurtazioni, **è pari a € 61.000,00.**

Il **prezzo da porre a base d'asta**, fatte le decurtazioni di rito, è pari a:

LOTTO UNICO: Appartamento su 3 elevazioni e sottotetto: € 61.000,00





- j. 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);*



Nella fattispecie non esiste pignoramento di quota

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

Vedi allegato n. 6 Documentazione fotografica

Tanto dovrevo ad evasione dell'incarico ricevuto restando a disposizione del sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Modica 22/09/2022

IL C.T.U

(geom Andrea Garofalo)





ELENCO ALLEGATI



- 1) *VISURE CATASTALI Ragusa sez. Urb. A fg 277 p.lle 5711 sub;*
- 2) *ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA comune di RAGUSA fg 277 p.lla 5711 ;*
- 3) *PLANIMENTRIA CATASTALE Ragusa sez. Urb. A fg 277 p.lle 5711 sub 1;*
- 4) *PLANIMENTRIE STATO DI FATTO piano terra - 1 - 2 - 3 di copertura;*
- 5) *DOCUMENTAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA;*
- 6) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- 7) *ATTI DI PROVENIENZA;*
- 8) *ISPEZIONI IPOTECARIE;*
- 9) *VERBALE DI SOPRALLUOGO;*
- 10)

Modica 03/05/2023



IL PERITO ESTIMATORE
(geom. Andrea Garofalo)

