

CAUSA:

POP NPLS 2020 contro " [REDACTED] "

OGGETTO: Relazione tecnica di perizia

Proc. 35-2024 n° R.G.Es.

GIUDICE: Dott. G.O.RAPISARDA

C.T.U.: Arch. Civello Antonio

INDICE:

- 1) Premessa
- 2) Risposta ai quesiti
- 3) Conclusioni
- 4) Allegati
 - a) Documentazione fotografica
 - b) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti)
 - c) Verbale di sopralluogo
 - d) Documentazione U.T.C. Comune di Ragusa
 - Nulla Osta per lavori edili pratica [REDACTED]
 - allegati grafici pratica [REDACTED]
 - e) Documentazione conservatoria aggiornata
 - f) Estratto di mappa
 - g) Planimetria catastale

h) Visure catastali storiche

i) Elenco immobili fabbricati

j) Elaborato planimetrico-Dimostrazione grafica dei subalterni

k) Copia atto di provenienza

l) Nota amministratore condominiale

m) Certificato di residenza storico del “Debitore Esecutato”

n) Certificato di stato di famiglia del “Debitore Esecutato”

o) Estratto per riassunto atto di matrimonio del “Debitore Esecutato”

p) Ricevute comunicazioni alle parti



1)PREMESSA

Con decreto del 23-03-2024 il Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda del Tribunale di Ragusa , ha conferito al sottoscritto Arch. Antonio Civello , 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 27/03/2024 il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.

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,



- 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 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;

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 ;

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia per vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi a titolo esemplificativo allo smaltimento dell'amianto o di inerti o di scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- 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 a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al "debitore esecutato" e a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente 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 e la relazione notarile verificando, anche con controlli e acquisizione di documentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
- b. la corretta ed esatta individuazione del bene oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari e a quanto certificato dalla relazione notarile del 27-02-2024.

Precisamente:

- quota intera 1/1 della nuda proprietà di appartamento ad uso civile abitazione non di lusso, facente parte dell'edificio condominiale sito in Ragusa, via Angelo Musco n.4, al piano terra rialzato, composto di tre vani cucina ed accessori, confinante con la detta via, con androne e vano scala condominiale, con area sovrastante a spazio condominiale dai restanti lati, salvo altri.

E' compresa la comproprietà proporzionale di tutte le parti, opere e installazioni dell'edificio nel quale l'appartamento è ubicato che sono per legge condominiali.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:

- foglio 69, mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T, cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, tot escluso aree scoperte 106 mq, rendita euro 298,25.

Secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Quota intera della nuda proprietà (usufrutto [REDACTED])

Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:



- foglio 69 , mappale 177 sub 21(ex mapp. 339 sub 21) via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, tot escluso aree scoperte 106 mq, rendita euro 298,25- insiste su area al Catasto Terreni sez A foglio 69 mapp 177 ente urbano are 06,97 (soppresso il mapp 180).

c. le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Come indicato nella relazione notarile del 27-02-2024 si segnala che l'immobile risulta di [REDACTED] per la nuda proprietà e di [REDACTED] per l'usufrutto.

La planimetria catastale depositata in catasto il 07/04/1967 è mediamente rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione del balcone lato cucina, che nella planimetria non è riportato perché è stato autorizzato successivamente con Nulla Osta pratica n. [REDACTED] (vedi allegati grafici Nulla Osta pratica n. [REDACTED] costruzione ballatoi a servizio cucina), si riscontra anche una lieve modifica interna, precisamente è stata realizzata una porta che mette in collegamento la cucina con il ripostiglio adiacente.

I costi di regolarizzazione catastale per adeguare la planimetria allo stato reale dei luoghi possono orientativamente considerarsi pari ad € 700,00.

d. Titolo di trasferimento: Con atto di donazione del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] , [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] la nuda proprietà e a [REDACTED]
[REDACTED] il diritto di usufrutto , che accettano la proprietà di immobile in Ragusa - foglio



69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5.

Come si legge nella relazione notarile del 27 febbraio 2024 , successiva al pignoramento del 24 gennaio 2024 rep. 163 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 23 febbraio 2024 ai nn.3393/2275, ed altresì nelle ispezioni ipotecarie aggiornate del 14-06-2024 , per l' unità immobiliare sopra descritta, esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento , nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED], residente a Ragusa in via Angelo Musco n. 4, le seguenti formalità pregiudizievoli :

- **pignoramento** del 24 gennaio 2024 rep. 163 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 23 febbraio 2024 ai nn.3393/2275, a favore di POP NPLS 2020 SRL con sede in Roma CF 14859551005, credito di euro 27.813,52 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della nuda proprietà, grava su immobile in Ragusa (RG) via Angelo Musco : foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5.

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 13 novembre 2020 ai nn.13443/1502, in forza di atto giudiziario del 2 novembre 2020 rep 795/2020 Tribunale di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di Euro 25.000,00 di cui capitale € 19.108,92, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della nuda proprietà, grava



immobile in Ragusa (RG) via Angelo Musco : foglio 69 , mappale 177 sub 21
via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani
5,5, piu' beni omissis.

(copia dell'atto di provenienza si inserisce in allegato);

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- come si evince da nota dell'amministratore condominiale, non esiste un regolamento condominiale contrattuale ma un vecchio regolamento di condominio con apposte delle firme che appare essere come un regolamento assembleare.

e. 1° immobile in Ragusa :

Precisamente: :

- **quota intera 1/1 della nuda proprietà** di appartamento ad uso civile abitazione non di lusso , facente parte dell'edificio condominiale sito in Ragusa, via Angelo Musco n.4, al piano terra rialzato, composto di tre vani cucina ed accessori, confinante con la detta via, con androne e vano scala condominiale, con area sovrastante a spazio condominiale dai restanti lati, salvo altri.

E' compresa la comproprietà proporzionale di tutte le parti, opere e installazioni dell'edificio nel quale l'appartamento è ubicato che sono per legge condominiali .

Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:

- foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, tot escluso aree scoperte 106 mq, rendita euro 298,25 .

Secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali :



Quota intera della nuda proprietà(usufrutto [REDACTED])

Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:

- foglio 69 , mappale 177 sub 21(ex mapp. 339 sub 21) via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, tot escluso aree scoperte 106 mq, rendita euro 298,25- insiste su area al Catasto Terreni sez A foglio 69 mapp 177 ente urbano are 06,97 (soppresso il mapp 180).

A tutto il 23 febbraio 2024 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso gli uffici del Territorio di Ragusa), l'immobile sopradescritto risulta di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della nuda proprietà e di

[REDACTED]
per il diritto di usufrutto.

Il signor [REDACTED] , in base a quanto rilevato presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Ragusa ,aveva contratto matrimonio il [REDACTED]

[REDACTED]. Si legge nello stesso atto che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con successivo provvedimento del Tribunale di Ragusa del [REDACTED] è stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Ragusa [REDACTED]. Con atto di donazione del [REDACTED]

[REDACTED] diventava proprietario per la nuda proprietà del cespite staggito.

Il bene è pignorato per l'intero .

Si legge nell'atto di pignoramento immobiliare di sottoporre ad espropriazione forzata , la seguente unità immobiliare , i frutti di essa e quanto altro dentro vi



si trova o vi è edificato e/o costruito del Signor ██████████

Fabbricato in Ragusa sezione urbana A Natura A3 -Abitazione di Tipo economico, consistenza 5,5 vani sita in via ANGELO MUSCO, Piano T Identificato nel NCEU di detto Comune al Foglio A 69 Particella 177 Subalterno 21.

In ditta , per il diritto di nuda proprietà, al Sig. ██████████

██████████

f. per la continuità delle trascrizioni nel ventennio, si legge nella relazione notarile del 27-febbraio 2024 che:

A tutto il 23 febbraio 2024 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso gli uffici del Territorio di Ragusa), l'immobile sopradescritto risulta di ██████████

██████████ per la quota intera della nuda proprietà e di

██████████

per il diritto di usufrutto;

come si evince dalla seguente cronistoria:

██████████ Al ventennio l'immobile sopradescritto risultava di proprietà di

██████████ per la quota

intera , in forza di atto di compravendita ██████████

██████████ e trascritto in data ██████████

██████████

b) Con atto di donazione del ██████████

██████████

██████████

██████████



la nuda proprietà e a

il diritto di usufrutto , che accettano la proprietà di immobile in Ragusa - foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5.

Per l'unità immobiliare sopra descritta, esistono nel ventennio le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento** del 24 gennaio 2024 rep. 163 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 23 febbraio 2024 ai nn.3393/2275, a favore di POP NPLS 2020 SRL con sede in Roma CF 14859551005, credito di euro 27.813,52 oltre interessi e spese, a carico di

per la quota intera della nuda proprietà, grava su immobile in Ragusa (RG) via Angelo Musco : foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5.

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 13 novembre 2020 ai nn.13443/1502, in forza di atto giudiziario del 2 novembre 2020 rep 795/2020 Tribunale di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di Euro 25.000,00 di cui capitale € 19.108,92, a carico di

per la quota intera della nuda proprietà, grava su immobile in Ragusa (RG) via Angelo Musco : foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, piu' beni omissis.



C) eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa 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 donazione del [REDACTED]

[REDACTED] la costruzione dell'edificio nel quale è compreso l'appartamento oggetto della donazione è stato iniziato in data anteriore al primo settembre 1967. Con Nulla Osta Pratica [REDACTED] è stata autorizzata la realizzazione di ballatoi a servizio cucine.

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa non è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite staggito**

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

Durante il sopralluogo è stata verificata la rispondenza tra la planimetria catastale depositata in catasto a corredo della dichiarazione di nuova costruzione in data [REDACTED] e lo stato dei luoghi.

La planimetria catastale depositata in catasto il [REDACTED] è mediamente rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione del balcone lato cucina, che nella planimetria non è riportato perché è stato autorizzato successivamente con Nulla Osta pratica n. [REDACTED] (vedi allegati grafici Nulla Osta pratica n. [REDACTED] costruzione ballatoi a servizio cucina), si riscontra anche una lieve modifica interna, precisamente è stata realizzata una porta che mette in collegamento la cucina con il ripostiglio adiacente.

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

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

D) dai controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti , dall'esame della cartografia telematica, risulta che non esistono vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc. .

E) Il giorno 16 aprile 2024, esattamente identificati il cespite pignorato in Ragusa

Precisamente: :

- quota intera 1/1 della nuda proprietà di appartamento ad uso civile abitazione non di lusso , facente parte dell'edificio condominiale sito in Ragusa, via Angelo Musco n.4, al piano terra rialzato, composto di tre vani cucina ed accessori, confinante con la detta via, con androne e vano scala condominiale, con area sovrastante a spazio condominiale dai restanti lati, salvo altri.

E' compresa la comproprietà proporzionale di tutte le parti, opere e installazioni dell'edificio nel quale l'appartamento è ubicato che sono per legge condominiali .

Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:

- foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, tot escluso aree scoperte 106 mq,rendita euro 298,25.

Secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali :

Quota intera della nuda proprietà(usufrutto di Ricci Flavia)



Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:

- foglio 69 , mappale 177 sub 21(ex mapp. 339 sub 21) via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, tot escluso aree scoperte 106 mq, rendita euro 298,25 - insiste su area al Catasto Terreni sez A foglio 69 mapp 177 ente urbano are 06,97 (soppresso il mapp 180).

Previe comunicazioni tra le parti per mezzo del custode (racc A/R al debitore esecutato e PEC agli avvocati del Creditore Procedente), con l'assistenza del custode mi sono recato 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 ;

- rilievo fotografico interno ed esterno.

c. è stato accertato che lo stato di conservazione del cespite può definirsi mediocre sotto certi aspetti in quanto presenta alcune problematiche :

- all'interno, la pavimentazione della cucina è stata rimossa, al momento del sopralluogo risultava adibita a sgombero;
- una parete della attuale cucina (all'origine camera da letto) al momento del sopralluogo presentava alcune parti dell'intonaco rimosse;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata da un

bombolone sul balcone, è presente l'allaccio al metano ma l'utenza non è attiva .

d. si è proceduto ai rilievi dello stato dei luoghi e al successivo confronto con la planimetria catastale depositata in catasto il [REDACTED] a corredo della



dichiarazione di nuova costruzione, la planimetria catastale è mediamente rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione del balcone lato cucina, che nella planimetria non è riportato perché è stato autorizzato successivamente con Nulla Osta pratica n. [REDACTED] (vedi allegati grafici Nulla Osta pratica n. [REDACTED] costruzione ballatoi a servizio cucina), si riscontra anche una lieve modifica interna, precisamente è stata realizzata una porta che mette in collegamento la cucina con il ripostiglio adiacente.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa è stato riscontrato solo il progetto per autorizzare la costruzione dei balconi (Nulla Osta [REDACTED] [REDACTED] costruzione ballatoi a servizio cucina), successiva alla realizzazione dello stabile avvenuta prima del settembre 1967.

Come si legge anche nell'atto di donazione del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], la costruzione dell'edificio nel quale è compreso

l'appartamento oggetto della donazione è stato iniziato in data anteriore al primo settembre 1967.

e. si è appurato che l'immobile risulta occupato dal "debitore esecutato" proprietario per la nuda proprietà e dalla sig.ra Ricci Flavia che detiene l'usufrutto (vedi atto di provenienza).

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

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



F) a seguito di controllo presso l'amministrazione condominiale si è appurato che:

a. l'importo mensile delle spese ordinarie condominiali come da bilancio preventivo 2024 è pari ad € 26,00;

b. per quanto riguarda eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att.

c.c) si legge nella nota dell'Amministratore che :per l'anno in corso il sig Giovanni Arestia deve ancora versare alla data odierna € 182,00 per n.7 mensilità, €19,00 per riparazione perdita fognaria ed € 153,62 per canone idrico 2023.

G) non ci sono all'interno dei cespiti terzi occupanti, al momento del sopralluogo il cespite risultava occupato da [REDACTED]

(Con atto di donazione del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] la nuda proprietà e a [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di

usufrutto , che accettano la proprietà di immobile in Ragusa - foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl

1, consistenza vani 5,5)

H) è stato verificato che :

a. come già specificato al punto B) d. le unità immobiliari pignorate, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti



dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenda del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** del 24 gennaio 2024 rep. 163 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 23 febbraio 2024 ai nn.3393/2275, a favore di POP NPLS 2020 SRL con sede in Roma CF 14859551005, credito di euro 27.813,52 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della nuda proprietà, grava su immobile in Ragusa (RG) via Angelo Musco : foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5.

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 13 novembre 2020 ai nn.13443/1502, in forza di atto giudiziario del 2 novembre 2020 rep 795/2020 Tribunale di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di Euro 25.000,00 di cui capitale € 19.108,92, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della nuda proprietà, grava immobile in Ragusa (RG) via Angelo Musco : foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, piu' beni omissis

b. “Il debitore esecutato” è diventato proprietario dell'immobile in oggetto per la nuda proprietà il 09-01-2021, in data successiva alla sua separazione giudiziale avvenuta il 11/01/ e 19/01 del 2011 (atto di matrimonio controscritto il 05-04-2011), si precisa che , come si evince dall'atto di matrimonio , il “debitore esecutato” aveva scelto il regime della separazione



dei beni. Al momento del sopralluogo si è appurato che "Il debitore esecutato" risiede nell'immobile in oggetto insieme alla signora [REDACTED] che detiene l'usufrutto (si allega stato di famiglia, certificato di residenza, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.)

I) descrizione del cespite pignorato:

a. identificazione del bene

appartamento al piano Terra Rialzato via Angelo Musco n° 4 in Ragusa:

- quota intera 1/1 della nuda proprietà (usufruttuaria [REDACTED] [REDACTED] detiene il **diritto di usufrutto**), di appartamento ad uso civile abitazione non di lusso, facente parte dell'edificio condominiale sito in Ragusa, via Angelo Musco n.4, al piano terra rialzato, composto di tre vani cucina ed accessori, confinante con la detta via, con androne e vano scala condominiale, con area sovrastante a spazio condominiale dai restanti lati, salvo altri.

E' compresa la comproprietà proporzionale di tutte le parti, opere e installazioni dell'edificio nel quale l'appartamento è ubicato che sono per legge condominiali.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:

- foglio 69, mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T, cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, tot escluso aree scoperte 106 mq, rendita euro 298,25.

Secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Quota intera della nuda proprietà (usufrutto di Ricci Flavia)

Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:



- foglio 69 , mappale 177 sub 21(ex mapp. 339 sub 21) via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, tot escluso aree scoperte 106 mq, rendita euro 298,25- insiste su area al Catasto Terreni sez A foglio 69 mapp 177 ente urbano are 06,97 (soppresso il mapp 180).

c. le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Come indicato nella relazione notarile del 27-02-2024 si segnala che l'immobile risulta di [REDACTED] per la nuda proprietà e di [REDACTED] per l'usufrutto.

b. sommaria descrizione del bene appartamento in via Angelo Musco n° 4 in Ragusa al P Terra rialzato : come appurato attraverso

informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa e come si legge anche nell'atto di donazione del [REDACTED]

[REDACTED] la costruzione dell'edificio nel quale è compreso l'appartamento oggetto della donazione è stato iniziato in data anteriore al primo settembre 1967. Con Nulla Osta Pratica n. [REDACTED] è stata autorizzata la realizzazione di ballatoi a servizio cucine.

Nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa non è stata riscontrata dichiarazione di abitabilità/agibilità del cespite staggito.

Lo stabile in cui si trova l'appartamento in oggetto si trova in zona "B" del PRG del Comune di Ragusa, zona della città ben collegata alla viabilità principale, a vocazione mista residenziale-commerciale.

Si tratta di un appartamento, prospiciente su via Angelo Musco e su strada privata, della superficie commerciale complessiva di mq 106,00 circa.

L'appartamento nella tramezzatura risulta mediamente rispondente alla



planimetria catastale depositata , ad eccezione del balcone lato cucina non riportato nella planimetria perchè' autorizzato successivamente al deposito della stessa e ad una porta che mette in comunicazione cucina e ripostiglio. Nello stato di fatto , come riscontrato al momento del sopralluogo, l'ambiente cucina risultava smantellato nella pavimentazione e risultava destinato a sgombero, la cucina risultava invece collocata in un vano all'origine destinato a camera da letto e adattato alla nuova destinazione, gli altri ambienti : camera da letto, bagno, studio, due ripostigli oltre allo spazio di disimpegno. Tutti gli ambienti ad eccezione dei ripostigli, sono dotati di aperture esterne.

E' stato accertato che lo stato di conservazione del cespite può definirsi mediocre sotto certi aspetti in quanto presenta alcune problematiche :

- all'interno, la pavimentazione della cucina è stata rimossa, al momento del sopralluogo risultava adibita a sgombero, è stata praticata un'apertura che metteva in comunicazione la ex cucina con il ripostiglio adiacente;
- una parete della cucina (all'origine camera da letto) al momento del sopralluogo presentava alcune parti dell'intonaco rimosse;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata da un bombolone sul balcone, è presente l'allaccio al metano ma l'utenza non è attiva .

La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a 7 piani fuori terra , il tutto in buono stato di conservazione.

Ci sono barriere architettoniche tuttavia di lieve entità, si tratta di un gradino all'ingresso dello stabile per l'accesso all'androne condominiale, superabile con rampa amovibile e di tre gradini all'interno dell'appartamento superabili



con l'installazione di un servo scala di modesta entità, il costo presumibile, da indagini di mercato relativi a montascale per scale dritte si aggirerebbe intorno a € 3.000,00, tale costo non verrà detratto dal valore di stima .

c. stato di possesso del bene:

Con atto di donazione del

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] la nuda proprietà e a

[REDACTED] il diritto di usufrutto ,

che accettano la proprietà di immobile in Ragusa - foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T, cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5.

come già specificato al punto E.e si è appurato che l'immobile risulta occupato dal "debitore esecutato" proprietario per la nuda proprietà e dalla sig.ra Ricci Flavia che detiene l'usufrutto (vedi atto di provenienza).

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, non vi sono terzi occupanti.

c.bis) nell'appartamento al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento**. Poiché non si tratta di beni di complesso smaltimento potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi.

d. non esistono formalità, vincoli o oneri , 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, 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).

-**esistono oneri di natura condominiale:** come si riscontra nella nota dell'amministratore condominiale, l'importo mensile delle spese condominiali ordinarie, come da bilancio preventivo 2024 è pari ad € 26,00. Per l'anno in corso il sig. [REDACTED] deve ancora versare alla data del (16/07/2024) € 182,00 per n. 7 mensilità, € 19,00 per riparazione perdita fognaria ed € 153,62 per canone idrico 2023; come conguaglio dell'anno solare precedente restano da saldare € 2,50. Il totale da versare alla data del (16/07/2024) ammonta a 357,12.

d.bis) l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato non è immobile di edilizia residenziale pubblica. Come si legge anche nell'atto di donazione del [REDACTED]

[REDACTED], è stato iniziato in data anteriore al primo settembre 1967. Con Nulla Osta Pratica n. [REDACTED] è stata autorizzata la realizzazione di ballatoi a servizio cucine.

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 24 gennaio 2024 rep. 163 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , trascritto in data 23 febbraio 2024 ai nn.3393/2275, a favore di POP NPLS 2020 SRL con sede in Roma CF 14859551005, credito di euro 27.813,52 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED]



[REDACTED] per la quota intera della nuda proprietà, grava su immobile in Ragusa (RG) via Angelo Musco : foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5.

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 13 novembre 2020 ai nn.13443/1502, in forza di atto giudiziario del 2 novembre 2020 rep 795/2020 Tribunale di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di Euro 25.000,00 di cui capitale € 19.108,92, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della nuda proprietà, grava immobile in Ragusa (RG) via Angelo Musco : foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, piu' beni omissis.



Esistono oneri di natura condominiale: come si riscontra nella nota dell'amministratore condominiale , l'importo mensile delle spese condominiali ordinarie , come da bilancio preventivo 2024 è pari ad € 26,00. Per l'anno in corso il sig. [REDACTED] deve ancora versare alla data del (16/07/2024) € 182,00 per n. 7 mensilità , € 19,00 per riparazione perdita fognaria ed € 153,62 per canone idrico 2023 ; come conguaglio dell'anno solare precedente restano da

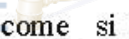



ASTE GIUDIZIARIE  ASTE GIUDIZIARIE 
saldare € 2,50. Il totale da versare alla data del (16/07/2024) ammonta a 357,12.

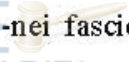

Non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento .

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



ASTE GIUDIZIARIE  ASTE GIUDIZIARIE 
eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

ASTE GIUDIZIARIE  ASTE GIUDIZIARIE 
come si legge anche nell'atto di donazione del [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] la costruzione dell'edificio nel quale è compreso l'appartamento oggetto della donazione è stato iniziato in data anteriore al primo settembre 1967. Con Nulla Osta Pratica n. [REDACTED] è stata autorizzata la realizzazione di ballatoi a servizio cucine.

ASTE GIUDIZIARIE  ASTE GIUDIZIARIE 
- nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa **non è stata riscontrata** dichiarazione di abitabilità/agibilità del cespite staggito .

- non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE  ASTE GIUDIZIARIE 
Per quanto riguarda la verifica e attestazione della conformità dello stato di fatto ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche, occorre precisare che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa , essendo l'immobile realizzato ante 1967, è stato rinvenuto solo Nulla Osta pratica n. [REDACTED] per la costruzione ballatoi a servizio cucina , gli allegati grafici relativi fanno riferimento ad un appartamento tipo dello stesso stabile .



Durante il sopralluogo si è proceduto ai rilievi dello stato dei luoghi e al successivo confronto con la planimetria catastale depositata in catasto il [REDACTED] a corredo della dichiarazione di nuova costruzione (unico documento rinvenuto risalente alla costruzione dell'immobile), la planimetria catastale è mediamente rispondente allo stato dei luoghi ad eccezione del balcone lato cucina, che nella planimetria non è riportato perché è stato autorizzato successivamente con Nulla Osta pratica n. [REDACTED]; si riscontra anche una lieve modifica interna, precisamente è stata realizzata una porta che mette in collegamento la cucina con il ripostiglio adiacente.

Per il ripristino della funzionalità della cucina, così come dal progetto originario, sarà necessario rifare la pavimentazione, chiudere l'apertura tra cucina e sgombero con rifacimento di intonaci e delle finiture, per un costo totale presumibile di € 2.000,00.

g. non si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'appartamento, 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 (tale costo di € 450,00 viene detratto dal valore di stima, non vengono detratti IVA e contributi da considerarsi a parte).

h. analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa:

Si tratta di un appartamento, prospiciente su via Angelo Musco e su strada privata, della superficie commerciale complessiva di mq 106,00 circa, costituito al suo interno da: cucina allo stato attuale allocata in un vano da progetto destinato a camera da letto della superficie netta di circa mq 22,08,



camera da letto matrimoniale della superficie netta di circa mq 22,20 , bagno della superficie netta di circa mq 5,44, studio della superficie netta di circa mq 10,24, ex cucina adibita a sgombero della superficie netta di circa mq 15,64, ripostiglio della superficie netta di mq 7,48, altro ripostiglio della superficie netta di circa mq 1,92, oltre allo spazio di disimpegno della superficie netta di circa mq 12,00.

Tutti gli ambienti ad eccezione dei ripostigli, sono dotati di aperture esterne.

E' stato accertato che lo stato di conservazione del cespite può definirsi mediocre sotto certi aspetti in quanto presenta alcune problematiche :

- all'interno, la pavimentazione della cucina è stata rimossa, al momento del sopralluogo risultava adibita a sgombero, è stata praticata un'apertura che metteva in comunicazione la ex cucina con il ripostiglio adiacente;
- una parete della attuale cucina (da progetto camera da letto) al momento del sopralluogo presentava alcune parti dell'intonaco rimosse;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata da un bombolone sul balcone, è presente l'allaccio al metano ma l'utenza non è attiva .

Tutti gli ambienti sono pavimentati in ceramica ad eccezione della attuale cucina e della camera da letto che sono pavimentate con marmette in botticino, il bagno rivestito in ceramica è stato recentemente ristrutturato. Gli infissi sono in ferro verniciato con avvolgibili esterne , le porte interne sono tamburate in legno, il balcone ha pavimentazione in ceramica e ringhiere in ferro . Le pareti esterne sono rivestite con intonaco plastico.



La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a 7 piani fuori terra, il tutto in buono stato di conservazione.

Ci sono barriere architettoniche tuttavia di lieve entità, si tratta di un gradino all'ingresso dello stabile per l'accesso all'androne condominiale, superabile con rampa amovibile e di tre gradini all'interno dell'appartamento superabili con l'installazione di un servo scala di modesta entità, il costo presumibile, da indagini di mercato relativi a montascale per scale dritte si aggirerebbe intorno a € 3.000,00, tale costo non verrà detratto dal valore di stima.

L'impianto idrico è dotato di cisterna condominiale, sia l'impianto idrico che fognante sono collegati alla rete comunale, l'impianto elettrico è regolarmente funzionante; l'impianto di riscaldamento, dotato di radiatori in lamiera zincata e verniciata è a metano, autonomo con caldaia allocata nel balcone di pertinenza collegato alla rete pubblica di distribuzione del metano ma al momento del sopralluogo non allacciato e privo di utenza e alimentato da una bombola collocata sul balcone.

La scala interna al condominio di collegamento tra i vari piani, è rivestita in botticino con ringhiere in ferro.

Esistono oneri di natura condominiale: come si riscontra nella nota dell'amministratore condominiale, l'importo mensile delle spese condominiali ordinarie, come da bilancio preventivo 2024 è pari ad € 26,00. Per l'anno in corso il sig. [REDACTED] deve ancora versare alla data del (16/07/2024) € 182,00 per n. 7 mensilità, € 19,00 per riparazione perdita fognaria ed € 153,62 per canone idrico 2023; come conguaglio dell'anno solare precedente restano da saldare € 2,50. Il totale da versare alla data del (16/07/2024) ammonta a 357,12.



L'appartamento per la nuda proprietà è nel pieno possesso del debitore
esecutato che ivi risiede insieme a [REDACTED] che detiene l'usufrutto. Si
allegano (stato di famiglia, certificato storico di residenza e riassunto di atto
di matrimonio).

Con atto di donazione del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] dona a [REDACTED]

[REDACTED] la nuda proprietà e a [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di
usufrutto, che accettano la proprietà di immobile in Ragusa - foglio 69 ,
mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl
1, consistenza vani 5,5.

Non esistono formalità, vincoli, gravanti sui beni, 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 24 gennaio 2024 rep. 163 Ufficiale Giudiziario di Ragusa
, trascritto in data 23 febbraio 2024 ai nn.3393/2275, a favore di POP NPLS
2020 SRL con sede in Roma CF 14859551005, credito di euro 27.813,52 oltre
interessi e spese, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della nuda proprietà,
grava su immobile in Ragusa (RG) via Angelo Musco : foglio 69 , mappale



177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5.

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 13 novembre 2020 ai nn.13443/1502, in forza di atto giudiziario del 2 novembre 2020 rep 795/2020 Tribunale di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di Euro 25.000,00 di cui capitale € 19.108,92, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della nuda proprieta', grava immobile in Ragusa (RG) via Angelo Musco : foglio 69 , mappale 177 sub 21 via Angelo Musco 4 piano T ,cat. A3(abitazione), zc 1, cl 1, consistenza vani 5,5, piu' beni omissis.

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

appartamento in Ragusa in via Angelo Musco n 4 Piano terra rialzato

Superficie netta singoli ambienti P terra rialzato :

cucina attuale superficie netta circa mq 22,08, camera da letto matrimoniale superficie netta circa mq 22,20 , bagno superficie netta circa mq 5,44, studio superficie netta circa mq 10,24, ex cucina adibita a sgombero superficie netta circa mq 15,64, ripostiglio superficie netta di mq 7,48, altro ripostiglio superficie netta circa mq 1,92, disimpegno superficie netta circa mq 12,00

Pertinenze : balcone pertinenziale circa mq 6

Superficie commerciale appartamento : mq 104 circa+mq 6,00 x30%= mq 104+ 1,80 incidenza balcone = 105,80 ovvero SC 106,00 mq



Esposizione: buona l'esposizione

Manutenzione: mediocre lo stato di manutenzione

STIMA DEL VALORE (appartamento in Ragusa in via Angelo Musco n 4 Piano terra rialzato)

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

(appartamento in Ragusa in via Angelo Musco n 4 Piano terra rialzato)

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.

Per l'appartamento, in merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare e ai dati

riportati dalle agenzie immobiliari del territorio i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 3,40/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 € 3,40/mq;

Quindi il reddito annuo per l'appartamento è il seguente:

$$- \text{mq } 106,00 \times \text{€ /mq } 3,40 \times 12 = \underline{\underline{\text{€ } 4.324,80}}$$

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 seguente reddito annuo netto relativamente all'appartamento in via Pola 42:

$$\underline{€ 4.324,80} + (\underline{€ 4.324,80} \times 0,059583326) - (\underline{€ 4.324,80} \times 0,10) - (\underline{€ 4.324,80} \times 0,03) - (\underline{€ 4.324,80} \times 0,04) = € 3.847,27$$

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 Angelo Musco n 4**
(€ 3.847,27 x 100)/4,40 = **€ 87.437,95**

VALORE TOTALE STIMA ANALITICA APPARTAMENTO
(**via Angelo Musco n 4 appartamento al P terra rialzato**) €
87.437,95

STIMA SINTETICA (appartamento in Ragusa in via Angelo Musco n 4 Piano terra rialzato)

- 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 prudenziali si è



potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche ,
che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a €
825,00/mq per l'osservatorio e anche per il mercato ;

| | |
|----------------------------------|-------------|
| valore di mercato medio unitario | € 825,00/mq |
| Superficie commerciale | Mq 106,00 |

| Caratteristiche intrinseche immobile | Coeff. Differenziazione kn | |
|--------------------------------------|----------------------------|------|
| Coeff. vetustà | Più di 20 anni | 0,90 |
| Coeff. Qualità e stato manutenzione | Mediocre | 0,80 |
| Coeff. Di piano | P. terra rialzato | 0,90 |
| Coeff. Di esposizione | Su strada | 1,00 |
| Coeff. di illuminazione | Normale | 1,00 |
| Coeff. di disponibilità | Unità in usufrutto | 0,80 |

Coefficiente di differenziazione globale kt 0,90

V.C. appartamento al P Terra rialzato in via A. Musco n 4

(106,00 mq) x (€ /mq 825,00)x kt 0,90 = € **78.705,00**

VALORE STIMA SINTETICA (appartamento in Ragusa in via Angelo Musco n 4 Piano terra rialzato) € 78.705,00

APPARTAMENTO IN VIA ANGELO MUSCO N 4 al PTR

- (€ 87.437,95+ € 78.705,00)/2= € **83.071,47**



VM LORDO APPARTAMENTO IN VIA ANGELO MUSCO AL PTR

€ 83.071,47

RIPARTIZIONE DEL VALORE TRA NUDA PROPRIETA' E
USUFRUTTO

Poiche' l'usufruttuario ha un'eta' di anni 61 la ripartizione va effettuata come
per legge assegnando 55% all'usufrutto e 45% alla nuda proprieta'.

VALORE NUDA PROPRIETA' (€ 83.071,47 X 45%) = € 37.382,16

VALORE USUFRUTTO (€ 83.071,47 X 55%) = € 45.689,31

- **VM DELLA NUDA PROPRIETA' € 37.382,16** decurtato del costo
(APE+ LIBRETTO IMPIANTO € 450,00)- (REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE € 700,00)-(OPERE DI RIPRISTINO € 2.000) = € 34.232,16

NON SI DECURTANO LE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE PARI

AD € 357,12 PERCHE' A CARICO DELL'USUFRUTTUARIO

- VM DELLA NUDA PROPRIETA' decurtato del 15% (per assenza di
garanzia per vizi)

(€ 34.232,16 - € 5.134,82) = € 29.097,34 in cifra tonda € 29.000,00

i. indicazione del valore finale del bene NUDA PROPRIETA' V.M. €

€ 29.000,00

l. il bene è pignorato nell'intero (NUDA PROPRIETA')

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 al creditore e al debitore 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 cespite
stimato riepilogativo dei dati rilevanti .

SONO STATI ACQUISITI

- copia atto di provenienza;

- visure catastali storiche;

- estratto di mappa;

- planimetrie catastali;

- dimostrazione grafica dei subalterni;

- elaborati planimetrici;

- ispezioni ipotecarie aggiornate;

- Certificato storico di residenza del "Debitore Esecutato";

- Certificato di stato di famiglia del "Debitore Esecutato";

- estratto per riassunto atto di matrimonio del "debitore esecutato".

DOCUMENTAZIONE

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



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

Modica li

Il C.T.U.

Arch. Antonio Civello

