

Firmato digitalmente da

STEFANO MARINA

CN = MARINA STEFANO
SerialNumber =
TINIT-MRNSFN58R09E366Z
C = IT

TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAUSA N.84/2023 DEL R.G.E.I.

PROMOSSA DA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

X

CONTRO

Y

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ispica 09/04/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Stefano Marina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N.4

SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEDE SINTETICA E SCHEDE IMMOBILE)

(il P.E. redigerà in formato digitale il presente schema avendo cura di inserirlo nel corpo della relazione di stima nella prima pagina ovvero nell'ultima)

SCHEDE SINTETICA Lotto N.1

<p>Esec. 84/2023 contro: Y Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario avv. Mirta Paternò Esperto del procedimento: ing. Stefano Marina</p>	
Diritto	Diritto di piena proprietà di una quota pari al 1/1 di Y residente a YYY
Beni	<p>Lotto 1 Comune di Comiso: -Casa di abitazione nel Comune di Comiso in via Generale Antonio Cascino 46/C di 9 vani di consistenza posta a primo piano; -Locale rimessa nel Comune di Comiso in via Della Resistenza n.58 di consistenza 32 mq posta a piano S1;</p> <p>Lotto 2 Comune di Ragusa: -Locale rimessa nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto) di consistenza 36 mq posto a piano terra; -Casa di abitazione nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto), di 13,5 vani di consistenza posta a piano terra e a primo piano; 3)Area di corte nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto) con sviluppo a P.T.; -Lastrico solare nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto) posto a 1° piano</p>
Ubicazione	<p>Lotto 1 -Comune di Comiso via Generale Antonio Cascino 46/c e Via Della Resistenza 58, Coord. Geografiche: (36.95005 e 14.60688) Lotto 2 -Comune di Ragusa c.da Rimmaudo snc Punta Braccetto, Coord. Geografiche: (36,820025 e 14,471014)</p>
Titolarità	<p>Lotto 1: Immobile in Comiso foglio 76 part.242 sub.11 e 23 a Y è pervenuto per la quota 1/1 in piena proprietà in regime di separazione in virtù dei seguenti atti: Compravendita ai rogiti notaio [redacted] da Comiso del 06/10/2004 rep.n.125851/38126 trascritto il 13/10/2004 ai nn.21830/12489 da potere di [redacted] nato il [redacted]; Ai suddetti [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno di proprietà è pervenuta per atto di compravendita ai rogiti del notaio [redacted] Giovanni in data 30/03/1977 rep.n.17671 trascritto il 14/04/1977 ai nn.4607/4415 da potere di [redacted] e [redacted].</p> <p>Lotto 2: Immobile nel Comune di Ragusa foglio 226 part.651 sub.1-2-3-4 a [redacted] nato è pervenuto per la quota di 1/1 in piena proprietà in virtù dell'atto di donazione ai rogiti del notaio [redacted] da Comiso in data 06/10/2004 rep.n.125852 e trascritto il 09/10/2004 ai nn.21515/12379 da potere di [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà. Il terreno sul quale [redacted] e [redacted] hanno costruito il fabbricato alla particella 651, pervenne loro in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti notaio [redacted] da Comiso del 17/12/1980 rep.n.31428 e trascritto il 20/12/1980 ai nn.16719/15173 da potere di [redacted], [redacted], [redacted] in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti notaio [redacted] di Santa Croce Camerina in data 09/06/1976 rep.n.59215 e trascritto il 03/07/1976 ai nn.7926/7540 da potere di [redacted].</p>
Provenienza ventennale	<p>Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.</p> <p>Lotto n.1 Ai Dante causa di [redacted], i suddetti [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno la proprietà è pervenuta per atto di compravendita ai rogiti del notaio [redacted] in data 30/03/1977 rep.n.17671 trascritto il 14/04/1977 ai nn.4607/4415 da potere di [redacted] e [redacted].</p> <p>Lotto n.2 Ai Dante causa di [redacted], i suddetti [redacted] e [redacted] per la quota di ½ ciascuno, il terreno sul quale hanno costruito il fabbricato alla particella 651, pervenne loro in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti notaio [redacted] da Comiso del 17/12/1980 rep.n.31428 e trascritto il 20/12/1980 ai nn.16719/15173 da potere di [redacted], [redacted], [redacted] in parte in virtù di atto di compravendita ai rogiti notaio [redacted] di Santa Croce Camerina in data 09/06/1976 rep.n.59215 e trascritto il 03/07/1976 ai nn.7926/7540 da potere di [redacted].</p>

<p>Dati Catastali</p>	<p>Dati desunti dalla nota di trascrizione del verbale di Pignoramento Immobili e dalla visura catastale:</p> <p>Lotto n.1: Comune di Comiso catasto fabbricati -Foglio 76 part.242 sub.11 categoria A/2 vani 9 via Generale Antonio Cascino n.46/C interno 8 piano 1^ R.C.€.697,22 superficie totale 208 mq, superficie totale escluse aree scoperte 199 mq. -Foglio 76 part.242 sub.23 categoria C/6 cl.3 consistenza 32 mq via Della Resistenza n.58/A interno 6 piano S1, R.C.€.71,06, superficie totale 37 mq. Il tutto intestato a ● proprietario 1/1</p> <p>Lotto n.2: Comune di Ragusa catasto fabbricati -Sez. Urb. A Foglio 226 part.651 sub.1 categoria C/6 cl.3 consistenza 36 mq contrada Rimmaudo piano terra R.C.€.104,12 superficie totale 36 mq; -Sez. urb. A Foglio 226 part.651 sub.2 categoria A/7 cl.3 consistenza 13,5 vani contrada Rimmaudo piano T-1 R.C.€.1.743,04 superficie totale mq 455 superficie escluse aree scoperte mq 441; -Sez. urb. A Foglio 226 part.651 sub.3 categoria F/1 contrada Rimmaudo piano T; -Sez. urb. A Foglio 226 part.651 sub.4 categoria F/5 contrada Rimmaudo piano 2^; Il tutto intestato a ● proprietario 1/1</p>
<p>Lotti</p>	<p>Lotto n.1 a)(Foglio 76 part.242 sub.11 categoria A/2 vani 9 Comune di Comiso, via Generale Antonio Cascino n.46/C interno 8 piano 1^) costituito da un appartamento per civile abitazione composto da quattro camere da letto, uno studio, la sala da pranzo, la cucina, il tinello, il bagno, la lavanderia, il corridoio, il disimpegno. Tutti gli ambienti sono illuminati ed areggiati direttamente dall'esterno e dal cortile comune, attraverso finestre e porte finestre prospicienti su balconi che prospettano su via Generale Cascino e su via Della Resistenza. La pavimentazione dell'appartamento è in marmo, tranne nel wc e nella lavanderia che è di ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in legno; esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono rivestite con carta da parati. I balconi sono pavimentati con piastrelle di ceramica, risultano protetti con pannelli in cemento e ringhiera metallica. I prospetti sono intonacati a due mani, manca lo strato finale di tonachina. Il portone d'ingresso condominiale posto sulla via Generale Cascino è in alluminio anodizzato; l'ingresso che conduce al vano scala è pavimentato con marmo, così come la scala condominiale che risulta protetta da ringhiera metallica e corrimano in legno. L'appartamento in questione è posto ai confini con la via Generale Cascino, con la via Della Resistenza, con cortile condominiale, col vano scala comune e con proprietà ●, salvo altri.</p> <p>b) (foglio 76 part.242 sub.23 categoria C/6 cl.3 consistenza 32 mq Comune di Comiso via Della Resistenza n.58/A interno 6 piano S1) costituito da un locale rimessa avente ingresso dall'area di manovra comune, costituita da porta metallica d'ingresso (saracinesca), pavimentata e intonacata, posta al piano sottostrada, avente ingresso sia dal vano scala e dall'ascensore interno che dalla rampa che si diparte dalla via Resistenza attraverso un infisso metallico. La rimessa in questione è posta ai confini con la via Generale Cascino, con gli intestati della part.241 del foglio 76, con area di manovra comune, con proprietà ● con i quali hanno la porta d'ingresso in comune (entrando a destra di proprietà ● entrando a sinistra è di proprietà ●), precisamente quella porzione indicata con il numero 6 nella planimetria catastale nella quale si evince un tratteggio a sinistra per indicare che non esiste un muro divisorio con l'altra porzione di rimessa di proprietà ●. L'immobile nel suo intero si trova in posizione centrale della città di Comiso, in prossimità della villa comunale, di scuole pubbliche, di uffici comunali, di attività commerciali e ricreative, di chiese.</p> <p>Lotto n.2 L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nella contrada Rimmaudo, territorio di Ragusa, individuato in catasto fabbricati sezione A foglio 226 particella 651 sub.1 (rimessa), sub.2 (abitazione), sub.3 (area di corte comune ai sub.1 e 2), sub.4 lastrico solare. Il bene in oggetto è costituito da uno stacco di terreno all'interno del quale è stata realizzata una costruzione con sviluppo a piano terra e a primo piano, costituito da due corpi di fabbrica: Il primo corpo di fabbrica è rappresentato dal locale rimessa avente sviluppo a piano terra, posto in prossimità del cancello di ingresso alla proprietà ed ha una consistenza catastale di 36 mq. Risulta individuato con il mappale 651 sub.1 Il secondo corpo di fabbrica è la casa di abitazione con sviluppo a piano terra e a primo piano, con una consistenza di 13,5 vani occupante una superficie catastale di mq 441 escluse le aree scoperte. Risulta individuato con il mappale 651 sub.2</p>

	<p>Fa parte del secondo corpo di fabbrica perché con esso comunicante, il terrazzo posto al primo piano, avente ingresso oltre che dai locali posti al primo piano anche dalla scala esterna (oggi in parte demolita) che collega il piano terra con il terrazzo che risulta individuato con il mappale 651 sub.4</p> <p>L'area esterna di pertinenza a tutte le unità immobiliari, piantumata ed in parte pavimentata (camminamenti ecc) è individuata con il mappale 651 sub.3 (catastalmente corte dei sub.1 e 2). Il fabbricato è intonacato sia internamente che esternamente seppur rilevando parti di intonaco danneggiate, nello specifico quelle poste in prossimità delle travi e dei pilastri. Questi ultimi elementi presentano, a causa delle infiltrazioni di pioggia le armature arrugginite, danneggiando anche il copri ferro.</p> <p>Parte della corte comune esterna è pavimentata con basole in pietra calcarea mentre i passetti e i camminamenti sono pavimentati con piastrelle di ceramica, mentre l'ingresso alla rimessa e la rimessa stessa è pavimentata con battuto di cemento. Il cancello d'ingresso alla proprietà è in alluminio anodizzato ad ante scorrevole, al momento danneggiato.</p> <p>La restante parte della scala esterna (in parte demolita) che collega il piano terra al terrazzo, è rivestita con marmo travertino.</p> <p>L'appartamento che si sviluppa a piano terra, è composto da una sala da pranzo, la cucina, il bagno, la camera da letto, oltre a due monovani indipendenti (camera da letto e bagno), nonché dei locali ripostiglio, un altro bagno ed una lavanderia.</p> <p>Salendo le scale che si dipartono dalla sala, (scala rivestita in marmo granito nero, protetta da ringhiera in alluminio anodizzato), si accede, attraverso un corridoio, a due camere da letto con bagno in camera, provviste di balcone esclusivo; dall'arrivo della scala al primo piano si accede alla parte esterna costituita da una loggia e dal terrazzo.</p> <p>Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di ceramica, così come i servizi igienici, e risultano arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con porte-finestre e persiane; i balconi sono protetti con ringhiera in metallo. Le porte interne sono in legno così come le porte di ingresso.</p> <p>Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti.</p> <p>L'immobile è posto ai confini a nord e sud con strada comune di accesso, ad est con gli intestati catastali della particella [REDACTED] e [REDACTED] e ad ovest con gli intestati catastale della particella [REDACTED].</p> <p>L'immobile nel suo intero si trova in posizione margine della località marinara di Punta Braccetto.</p>
Occupazione	<p>Alla data del sopralluogo tutti i beni come sopra individuati, insistenti nel Comune di Comiso ed in quello di Ragusa, risultavano nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED].</p>
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	<p>La documentazione risulta completa e corretta.</p>
Irregolarità e Abusi	<p>Lotto n.1: L'appartamento e la rimessa siti nel Comune di Comiso, risultano prive di irregolarità o abusi edilizi, così come rappresentato nelle tavole progettuali e nella documentazione acquisita presso il Comune di Comiso. Catastalmente la rappresentazione grafica e censuaria corrisponde con lo stato dei luoghi L'intestazione catastale risulta legittima.</p> <p>Lotto n.2: Per quanto riguarda i beni posti in c.da Rimmaudo del territorio di Ragusa si rappresenta che l'immobile è stato realizzato abusivamente; risulta depositata agli atti del Comune di Ragusa una domanda presentata in data 01/10/1986 prot. n.4599 da [REDACTED] dante causa di [REDACTED] diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R.37/85 e L.47/85. Così come si evince dalla comunicazione ricevuta dal Comune di Ragusa il 05/12/2023 prot.n.0153495/2023, a seguito di richiesta del sottoscritto CTU, è stato determinato l'importo dell'oblazione e contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria.. L'importo dell'oblazione è stato determinato in €.13.667,34 alla data del 16/11/2023; Il contributo per il rilascio della Concessione è stato determinato in €.1.891,34 alla data del 16/11/2023; I diritti di segreteria per il rilascio della Concessione Edilizia sono stati determinati in €.250,00 L'ulteriore documentazione necessaria per il rilascio della Concessione è la seguente:</p>

	<p>Atto notorio attestante l'epoca di realizzazione dell'abuso (opera ammissibile realizzata entro l'1/10/1983) Visura catastale aggiornata Perizia giurata sulla consistenza e stato dei lavori Elaborati grafici - Stralcio P.R.G.- Conteggi piano-vol. n. 3 copie conformi alla copia già in atti; Nulla osta Soprintendenza ai BB.CC.AA. Copia autorizzazione allo scarico fognario L.R. 27/86 Planimetrie catastali aggiornate visura storiche relazione tecnica dettagliata Perizia asseverata sullo stato e condistenza delle opere</p> <p>Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei seguenti vincoli: Paesaggistico Idrogeologico</p>
Immobili insanabili	<p>Lotto n.1: Non risultano essere stati realizzati all'interno delle unità immobiliari in questione opere edilizie insanabili.</p> <p>Lotto n.2: Seppure le opere sono state realizzate abusivamente, per le stesse è stata depositata al Comune di Ragusa, istanza intesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per la quale sussistono le condizioni per il suo rilascio.</p>
Titolarietà Urbanistica	<p>Lotto n.1: La titolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, sito a Comiso fra la via Generale Cascino e il viale Della Resistenza, è stata acquisita in forza delle seguenti autorizzazioni amministrative: -Nulla Osta n.547 del 17/10/1972 -Nulla Osta n.91 del 20/11/1973; -Nulla Osta n.458 del 30/12/1976; -Nulla Osta n.700 del 30/07/1975.</p> <p>Lotto n.2: L'immobile sito a Ragusa in contrada Rimmaudo non ha al momento nessuna titolarità urbanistica perché realizzato abusivamente. Per lo stesso immobile risulta depositata al Comune di Ragusa, una domanda presentata in data 01/10/1986 prot. n.4599 intesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per la quale sussistono le condizioni per il suo rilascio.</p>
Agibilità/Abitabilità	<p>Lotto n.1: Per l'immobile in questione l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Comiso in data 22/03/1977 pratica n.4</p> <p>Lotto n.2: Per l'immobile in questione non risulta rilasciato il certificato di abitabilità in quanto pende ancora la domanda presentata in data 01/10/1986 prot. n.4599 intesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R.n.37/85 e L.47/85</p>
Divisibilità	<p>Gli immobili facenti parte del lotto n.1 e del lotto n.2 risultano pignorati nella quota di 1/1 dell'intero. Non si rende necessario provvedere ad alcuna divisione.</p>
Valore di Mercato del lotto n.1	Valore di mercato €.177.323,00
Valore di Vendita Forzata del lotto n.1	€.149.700,00
Valore del Canone di Mercato	Il bene è libero
Valore di Mercato del lotto n.2	Valore di mercato €.350.196,00
Valore di Vendita Forzata del lotto n.2	Della vendita forzata €.279.860,00
Valore del Canone di Mercato	Il bene è libero
Vendibilità e motivo	<p>Lotto n.1 Comune di Comiso a) appartamento di 9 vani nel Comune di Comiso, via Generale Antonio Cascino n.46/C interno</p>

	<p>8 piano 1[^]) composto da quattro camere da letto, uno studio, la sala da pranzo, la cucina, il tinello, il bagno, la lavanderia, il corridoio, il disimpegno. Tutti gli ambienti illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno e dal cortile comune, attraverso finestre e porte finestre prospicienti su balconi che prospettano su via Generale Cascino, su via Della Resistenza.</p> <p>b) locale rimessa della consistenza di 32 mq nel Comune di Comiso via Della Resistenza n.58/A interno 6 piano S1) costituito da un locale avente ingresso dall'area di manovra comune, costituita da porta metallica d'ingresso La rimessa in questione è posta ai confini con la via Generale Cascino, con [REDACTED], con area di manovra comune, con proprietà [REDACTED] con i quali hanno la porta d'ingresso in comune (entrando a destra è di proprietà [REDACTED], entrando a sinistra è di proprietà [REDACTED]), precisamente quella porzione indicata con il numero 6 nella planimetria catastale nella quale si evince un tratteggio a sinistra per indicare che non esiste un muro divisorio con l'altra porzione di rimessa di proprietà [REDACTED].</p> <p>L'immobile nel suo intero si trova in posizione centrale della città di Comiso, in prossimità della villa comunale, di scuole pubbliche, di uffici comunali, di attività commerciali e ricreative, di chiese.</p> <p>Con riguardo alla sua posizione, alla suddivisione degli ambienti, all'esposizione, allo stato di manutenzione e conservazione l'immobile è vendibile.</p> <p>Lotto 2 Comune di Ragusa:</p> <p>-Locale rimessa nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto) di consistenza 36 mq posto a piano terra;</p> <p>-Casa di abitazione nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto), di 13,5 vani di consistenza posta a piano terra e a primo piano T-1;</p> <p>3)Area di corte nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto) con sviluppo a piano terra;</p> <p>-Lastrico solare nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto) posto a primo piano</p> <p>L'immobile nel suo intero si trova in posizione margine della località marinara di Punta Braccetto.</p> <p>Con riguardo alla sua posizione, alla suddivisione degli ambienti, all'esposizione, allo stato di manutenzione e conservazione l'immobile è vendibile.</p>
Vincoli	Allo stato, per i beni ricadenti in entrambi i lotti non risultano gravare o trascritti vincoli.
Edilizia agevolata	Nessuno degli immobili realizzati, facenti parte della procedura esecutiva, sono stati realizzati con le norme dell'edilizia agevolata.
Oneri	Giusta la comunicazione dell'amministratore del condominio dello stabile sito a Comiso fra la via Generale Cascino e via Della Resistenza, non risultano sui beni in oggetto spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente. Che l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di €350,40 annui (€12x€29,20 mensili). Che sono in programma dei lavori straordinari da eseguire sulla coibentazione e pavimentazione dei camminamenti esterni antistanti la via Gen. Cascino, il Viale della Resistenza e i cavedi interni. Inoltre è in fase di definizione il canone idrico per gli anni 2019-2020-2021-2022.
APE	<p>Lotto n.1</p> <p>Per quanto riguarda la certificazione APE relativo all'appartamento posto a Comiso, essendo lo stesso dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento, occorre procedere prima alla iscrizione degli impianti al Catasto Energetico i cui costi relativi possono essere così sintetizzati: n.2 iscrizioni al catasto energetico €500,00; n.1 APE €300,00 complessivamente con IVA e cassa circa €1.025,00</p> <p>Lotto n.2</p> <p>Per quanto riguarda la certificazione APE relativo all'appartamento posto a Ragusa in c.da Rimmaudo, essendo lo stesso dotato di impianto di raffrescamento, occorre procedere prima alla iscrizione dell'impianto al Catasto Energetico i cui costi relativi possono essere così sintetizzati: n.2 iscrizione al catasto energetico €500,00; n.1 APE €300,00 complessivamente con IVA e cassa circa €1.025,00</p>
Trascrizioni Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	1.ISCRIZIONE contro del 19/06/2008 - Registro Particolare 2953 Registro Generale 12787 Pubblico ufficiale [REDACTED] i Repertorio 132808/42867 del 18/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti a

	<p>Ragusa.</p> <p>2.ISCRIZIONE contro del 25/07/2013 - Registro Particolare 1685 Registro Generale 10576 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1087/899 del 24/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti a Comiso.</p> <p>3.ISCRIZIONE contro del 23/07/2014 - Registro Particolare 1321 Registro Generale 10012 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3893/2753 del 18/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo immobili siti a Comiso.</p>
	TRASCRIZIONI
	<p>1.TRASCRIZIONE a favore del 09/10/2004 - Registro Particolare 12379 Registro Generale 21515 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 125852 del 06/10/2004 ATTO TRA VIVI -DONAZIONE ACCETTATA -immobili a Ragusa -Soggetto donatario ●</p> <p>2.TRASCRIZIONE a favore del 10/10/2004 - Registro Particolare 12489 Registro Generale 21830 Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 125851/38126 del 06/10/2004 ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA -immobili a Comiso -Soggetto acquirente ●</p> <p>3. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2023 - Registro Particolare 7136 Registro Generale 9658 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1041 del 17/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDE IMMOBILI Lotto n.1

Descrizione	<p>Lotto n.1</p> <p>a)(Foglio 76 part.242 sub.11 categoria A/2 vani 9 Comune di Comiso, via Generale Antonio Cascino n.46/C interno 8 piano 1^a) costituito da un appartamento per civile abitazione composto da quattro camere da letto, uno studio, la sala da pranzo, la cucina, il tinello, il bagno, la lavanderia, il corridoio, il disimpegno. Tutti gli ambienti sono illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno e dal cortile comune, attraverso finestre e porte finestre prospicienti su balconi che prospettano su via Generale Cascino, su via Della Resistenza.</p> <p>La pavimentazione dell'appartamento è in marmo, tranne nel wc e nella lavanderia che è di ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in legno, esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono rivestite con carta da parati. I balconi sono pavimentati con piastrelle di ceramica, risultano protetti con pannelli in cemento e ringhiera metallica.</p> <p>I prospetti sono intonacati a due mani, manca lo strato finale di tonachina.</p> <p>Il portone d'ingresso condominiale posto sulla via Generale Cascino è in alluminio anodizzato; l'ingresso che conduce al vano scala è pavimentato con marmo, così come la scala condominiale che risulta protetta da ringhiera metallica e corrimano in legno.</p> <p>L'appartamento in questione è posto ai confini con la via Generale Cascino, con la via Della Resistenza, con cortile condominiale, col vano scala comune e con proprietà [redacted], salvo altri.</p> <p>b) (foglio 76 part.242 sub.23 categoria C/6 cl.3 consistenza 32 mq Comune di Comiso via Della Resistenza n.58/A interno 6 piano S1) costituito da un locale rimessa avente ingresso dall'area di manovra comune, costituita da porta metallica d'ingresso La rimessa in questione è posta ai confini con la via Generale Cascino, con gli intestati [redacted], con area di manovra comune, con proprietà [redacted] con i quali hanno la porta d'ingresso in comune (entrando a destra è di proprietà [redacted], entrando a sinistra è di proprietà [redacted]), precisamente quella porzione indicata con il numero 6 nella planimetria catastale nella quale si evince un tratteggio a sinistra per indicare che non esiste un muro divisorio con l'altra porzione di rimessa di proprietà [redacted]. Essa risulta pavimentata e intonacata, posta al piano sottostrada, avente ingresso sia dal vano scala e dall'ascensore interno che dalla rampa che si diparte dalla via Resistenza attraverso un infissi metallico.L'immobile nel suo intero si trova in posizione centrale della città di Comiso, in prossimità della villa comunale, di scuole pubbliche, di uffici comunali, di attività commerciali e ricreative, di chiese. L'immobile è vendibile e allo stesso nella sua quota di proprietà pari ad 1/1 può essere attribuito il valore di mercato di €.177.323,00 ed un valore di vendita forzata di €. 149.700,00 al netto della riduzione per l'APE e l'iscrizione al Catasto Energetico degli impianti. Il canone di affitto mensile non è stato calcolato essendo il bene libero e non occupato.</p> <p>Lotto n.2 L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nella contrada Rimmaudo, territorio di Ragusa, individuato in catasto fabbricati sezione A foglio 226 particella 651 sub.1 (rimessa), sub.2 (abitazione), sub.3 (area di corte comune ai sub.1 e 2), sub.4 lastrico solare.</p> <p>Il bene in oggetto è costituito da uno stacco di terreno all'interno del quale è stata realizzata una costruzione con sviluppo a piano terra e a primo piano, costituito da due corpi di fabbrica:</p> <p>Il primo corpo di fabbrica è rappresentato dal locale rimessa avente sviluppo a piano terra, posto in prossimità del cancello di ingresso alla proprietà ed ha una consistenza catastale di 36 mq. Risulta individuato con il mappale 651 sub.1</p> <p>Il secondo corpo di fabbrica è la casa di abitazione con sviluppo a piano terra e a primo piano, con una consistenza di 13,5 vani occupante una superficie catastale di mq 441 escluse le aree scoperte. Risulta individuato con il mappale 651 sub.2</p> <p>Fa parte del secondo corpo di fabbrica perché con esso comunicante, il terrazzo posto al primo piano, avente ingresso oltre che dai locali posti al primo piano anche dalla scala esterna (oggi in parte demolita) che collega il piano terra con il terrazzo e risulta individuato con il mappale 651 sub.4</p> <p>L'area esterna di pertinenza a tutte le unità immobiliari, piantumata ed in parte pavimentata (camminamenti ecc) è individuata con il mappale 651 sub.3 (catastalmente corte dei sub.1 e 2). Il fabbricato è intonacato sia internamente che esternamente seppur rilevando parti di intonaco danneggiate, nello specifico quelle poste in prossimità delle travi e dei pilastri. Questi ultimi elementi presentano, a causa delle infiltrazioni di pioggia le armature arrugginite, danneggiando anche il copri ferro.</p>
-------------	---

	<p>Parte della corte comune esterna è pavimentata con basole in pietra calcarea mentre i passetti e i camminamenti sono pavimentati con piastrelle di ceramica, mentre l'ingresso alla rimessa e la rimessa stessa è pavimentata con battuto di cemento. Il cancello d'ingresso alla proprietà è in alluminio anodizzato ad ante scorrevole, al momento danneggiato.</p> <p>La restante parte della scala esterna (in parte demolita) che collega il piano terra al terrazzo, è rivestita con marmo travertino.</p> <p>L'appartamento che si sviluppa a piano terra, è composto da una sala da pranzo, la cucina, il bagno, la camera da letto, oltre a due monovani indipendenti (camera da letto e bagno), nonché dei locali ripostiglio, un altro bagno ed una lavanderia.</p> <p>Salendo le scale che si dipartono dalla sala, (scala rivestita in marmo granito nero, protetta da ringhiera in alluminio anodizzato), si accede, attraverso un corridoio, a due camere da letto con bagno in camera, provviste di balcone esclusivo; dall'arrivo della scala al primo piano si accede alla parte esterna costituita da una loggia e dal terrazzo.</p> <p>Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di ceramica, così come i servizi igienici, e risultano arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con porte-finestre e persiane; i balconi sono protetti con ringhiera in metallo. Le porte interne sono in legno così come le porte di ingresso.</p> <p>Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti.</p> <p>L'immobile è posto ai confini a nord e sud con strada comune di accesso, ad est con gli intestati catastali della particella [REDACTED] e [REDACTED] e ad ovest con gli intestati catastale della particella [REDACTED].</p> <p>L'immobile nel suo intero si trova in posizione margine della località marinara di Punta Braccetto.</p> <p>L'immobile è vendibile e allo stesso nella sua quota di proprietà pari ad 1/1 può essere attribuito il valore di mercato di €.350.196,00 ed un valore di vendita forzata di €. 276.860,00 al netto della riduzione per l'APE, della iscrizione al Catasto Energetico degli impianti e degli oneri di rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria</p> <p>Il canone di affitto mensile non è stato calcolato essendo il bene libero e non occupato</p>
--	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....OMISSIS.....

Allegati planimetrici, fotografici ed estratti di
mappa sono stati pubblicati in file separati
che si invita a visionare.

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI

ASTE RAGUSA
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Con ordinanza del 25/07/2023 il G.E. dott. Carlo Di Cataldo, nominava il sottoscritto ing. Stefano Marina di Ispica, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva iscritta al n.84/2023 del R.G.E.I. del Tribunale di Ragusa, promossa da ● contro ● invitandolo a prestare il giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione oppure sua trasmissione in via telematica, conformemente al modello allegato.

Disponeva altresì il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 15/05/2024, rispondendo ai quesiti indicati nello stesso provvedimento di nomina e cronologicamente qui di seguito riportate.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ing. Stefano Marina, estratta copia del fascicolo d'Ufficio, ha esaminato accuratamente lo stesso, per accertare l'entità dei beni pignorati, riscontrando l'atto di pignoramento del 21/04/2023 notificato alle parti il 08/05/2023 e la nota di trascrizioni del verbale di pignoramento immobili del 17/05/2023.

Gli accertamenti venivano quindi effettuati sui seguenti beni così come desunti dalla nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili.

Lotto n.1 Comune di Comiso:

-Casa di abitazione in via Generale Antonio Cascino 46/C di 9 vani di consistenza posta a primo piano in catasto al Foglio 76 part.242 sub.11 categoria A/2 vani 9 via Generale Antonio Cascino n.46/C interno 8 piano 1^ R.C.€.697,22 superficie totale 208 mq, superficie totale escluse aree scoperte 199 mq;

-Locale rimessa in via Della Resistenza n.58 di consistenza 32 mq posta a piano S1 in catasto al Foglio 76 part.242 sub.23 categoria C/6 cl.3 consistenza 32 mq via Della Resistenza n.58/A interno 6 piano S1, R.C.€.71,06, superficie totale 37 mq.

Il tutto intestato a ● proprietario 1/1

Lotto 2 Comune di Ragusa:

-Locale rimessa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto) di consistenza 36 mq posto a piano terra, in catasto Sez. Urb. A Foglio 226 part.651 sub.1 categoria C/6 cl.3 consistenza 36 mq contrada Rimmaudo piano terra R.C.€.104,12 superficie totale 36 mq;

-Casa di abitazione in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto), di 13,5 vani di consistenza posta a piano terra e a primo piano T-1 in catasto Sez. urb. A Foglio 226 part.651 sub.2 categoria A/7 cl.3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

consistenza 13,5 vani contrada Rimmaudo piano T-1 R.C.€.1.743,04 superficie totale mq 455 superficie escluse aree scoperte mq 441;

Area di corte comune ai sub.1 e 2, Sez. urb. A Foglio 226 part.651 sub.3 categoria F/1 contrada Rimmaudo piano T.

Lastrico solare Sez. urb. A Foglio 226 part.651 sub.4 categoria F/5 contrada Rimmaudo piano 2^

Il tutto intestato a [redacted] proprietario 1/1

* ACCESSO AI LUOGHI

L'accesso ai luoghi, si è svolto il giorno 15/09/2023 alle ore 15,30 giusta comunicazione del 31/07/2023, dell' avv. Mirta Paternò, alla presenza del sottoscritto e del custode avv. Mirta Paternò, dell' avv. [redacted] procuratore dell' esecutato [redacted], anch' esso presente.

Nessuno è comparso per i creditori.

Durante il sopralluogo, sulla scorta degli estratti di mappa catastali e delle planimetrie catastali, sono state eseguite delle verifiche metriche ed un rilievo fotografico sui beni da valutare.

ACCERTAMENTI DI CARATTERE GENERALE

L'osservazione dei beni oggetto di stima, la documentazione acquisita dal sottoscritto, nonché le verifiche effettuate, hanno interessato principalmente:

- l'atto di pignoramento e la relazione notarile, effettuando controlli presso i competenti uffici dell' Agenzia del Territorio;
- -la completezza/idoneità dei documenti in atti ;
- -la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- -i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- -gli atti di provenienza e le eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- -la sussistenza di diritti di comproprietà;
- -la continuità delle trascrizioni nel ventennio.
- -verifiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune;
- -verifiche su eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E' stato eseguito l'accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- per accertare lo stato di conservazione
- per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- per verificare lo stato di possesso/godimento
- per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato 2);

Di accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

- 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.).

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

Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

RELATIVAMENTE Lotto n.1 Comune di Comiso:

-Casa di abitazione nel Comune di Comiso in via Generale Antonio Cascino 46/C di 9 vani di consistenza posta a primo piano;

-Locale rimessa nel Comune di Comiso in via Della Resistenza n.58 di consistenza 32 mq posta a piano S1;

L'immobile risulta nella disponibilità degli intestati.

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.

Con riferimento al primo quesito si riferisce quanto segue:

Trattasi di un appartamento facente parte di un complesso condominiale, sito nel Comune di Comiso in via Generale Antonio Cascino 46/C di 9 vani di consistenza posta a primo piano e di un locale rimessa in via Della Resistenza n.58 di consistenza 32 mq posto a piano S1.

I dati catastali desunti dall'atto di pignoramento e dalle visure catastali sono i seguenti: Comune di Comiso catasto fabbricati:

-Foglio 76 part.242 sub.11 categoria A/2 vani 9 via Generale Antonio Cascino n.46/C interno 8 piano I^ R.C.€.697,22 superficie totale 208 mq, superficie totale escluse aree scoperte 199 mq.

-Foglio 76 part.242 sub.23 categoria C/6 cl.3 consistenza 32 mq via Della Resistenza n.58/A interno 6 piano S1, R.C.€.71,06, superficie totale 37 mq.

Il tutto intestato a  proprietario 1/1.

Il diritto pignorato riguarda il 100/100 della proprietà.

L'appartamento in questione è posto ai confini con la via Generale Cascino, con la via Della Resistenza, con cortile condominiale, col vano scala comune e con proprietà , salvo altri.

La rimessa invece è posta ai confini con la via Generale Cascino, con gli intestati della ████████ del foglio 76, con area di manovra comune, salvo altri

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;

Con riferimento al secondo quesito si riferisce quanto segue:

a) Trattasi di un appartamento per civile abitazione composto da quattro camere da letto, uno studio, la sala da pranzo, la cucina, il tinello, il bagno, la lavanderia, il corridoio, il disimpegno. Tutti gli ambienti sono illuminati ed arieggiati direttamente dall’esterno e dal cortile comune, attraverso finestre e porte finestre prospicienti su balconi che prospettano su via Generale Cascino, su via Della Resistenza, della superficie totale 208 mq, superficie totale escluse aree scoperte 199 mq.

La pavimentazione dell’appartamento è in marmo, tranne nel wc e nella lavanderia che è di ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in legno, esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono rivestite con carta da parati. I balconi sono pavimentati con piastrelle di ceramica, risultano protetti con pannelli in cemento e ringhiera metallica.

I prospetti sono intonacati a due mani, manca lo strato finale di tonachina.

Il portone d’ingresso condominiale posto sulla via Generale Cascino è in alluminio anodizzato; l’ingresso che conduce al vano scala è pavimentato con marmo, così come la scala condominiale che risulta protetta da ringhiera metallica e corrimano in legno.

L’appartamento in questione è posto ai confini con la via Generale Cascino, con la via Della Resistenza, con cortile condominiale, col vano scala comune e con proprietà ████████ salvo altri.

Con riguardo alle barriere architettoniche, si rappresenta che l’accesso all’appartamento posto al primo piano avviene sia attraverso la scala comune condominiale che attraverso l’ascensore; per cui il superamento della barriera architettonica scala è superata dalla possibilità di utilizzare l’ascensore.

b) Trattasi di un locale rimessa avente ingresso dall’area di manovra comune, costituita da porta metallica d’ingresso (saracinesca), pavimentata e intonacata, posta al piano sottostrada, avente ingresso sia dal vano scala e dall’ascensore interno che dalla rampa che si diparte dalla via Resistenza attraverso un infisso metallico, della superficie di 32 mq, superficie totale 37 mq.

Tale locale è di fatto comunicante con altra rimessa posta a sinistra entrando dall'area e dalla porta carrabile comune, di proprietà di [REDACTED].

La rimessa in questione è posta ai confini con la via Generale Cascino, con [REDACTED] [REDACTED], con area di manovra comune, e con proprietà [REDACTED], con i quali hanno la porta d'ingresso in comune (entrando a destra è di proprietà [REDACTED], entrando a sinistra è di proprietà [REDACTED]), precisamente quella porzione indicata con il numero 6 nella planimetria catastale nella quale si evince un tratteggio a sinistra per indicare che non esiste un muro divisorio con l'altra porzione di rimessa di proprietà [REDACTED].

L'immobile nel suo intero si trova in posizione centrale della città di Comiso, in prossimità della villa comunale, di scuole pubbliche, di uffici comunali, di attività commerciali e ricreative, di chiese.

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;

Con riferimento al terzo quesito si riferisce quanto segue:

Alla data del sopralluogo i beni individuati al foglio 76 part.242 sub.11 categoria A/2 vani 9 via Generale Antonio Cascino n.46/C interno 8 piano e al foglio 76 part.242 sub.23 categoria C/6 cl.3 risultavano liberi da occupazioni nella disponibilità dell'intestato [REDACTED].

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);

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.

Con riferimento al quarto e quinto quesito si riferisce quanto segue:

Gli oneri di natura condominiali sono quelle riportati nella comunicazione dell'Amministratore del Condominio dott. [REDACTED] del 02/10/2023 nella quale si rappresenta che l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di €.350,40 annui (€.12x€.29,20 mensili) e che sono in programma dei lavori straordinari da eseguire sulla coibentazione e pavimentazione dei camminamenti esterni antistanti la via Gen. Cascino, il Viale della Resistenza e i cavedi interni.

Inoltre che è in fase di definizione il canone idrico per gli anni 2019-2020-2021-2022.

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).

Con riferimento al sesto quesito si riferisce quanto segue:

L'appartamento e la rimessa siti nel Comune di Comiso, risultano prive di irregolarità o abusi edilizi, così come rappresentato nelle tavole progettuali e nella documentazione acquisita presso il Comune di Comiso.

Catastalmente la rappresentazione grafica e censuaria corrisponde con lo stato dei luoghi L'intestazione catastale risulta legittima.

La titolarità urbanistica dell'immobile in oggetto, sito a Comiso fra la via Generale Cascino e il viale Della Resistenza, è stata acquisita in forza delle seguenti autorizzazioni amministrative:

- Nulla Osta n.547 del 17/10/1972
- Nulla Osta n.91 del 20/11/1973;
- Nulla Osta n.458 del 30/12/1976;
- Nulla Osta n.700 del 30/07/1975.

Per l'immobile in questione l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Comiso in data 22/03/1977 pratica n.4

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 dell'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 dalla stima.

Con riferimento al settimo quesito si riferisce quanto segue:

Per quanto riguarda la certificazione APE relativo all'appartamento posto a Comiso, essendo lo stesso dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento, occorre procedere prima alla iscrizione degli impianti al Catasto Energetico i cui costi relativi possono essere così sintetizzati:

n.2 iscrizioni al catasto energetico € 500,00; n.1 APE € 300,00 complessivamente con IVA e cassa circa € 1.025,00

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;

Con riferimento all'ottavo quesito si riferisce quanto segue:

a) Il bene individuato in catasto al Foglio 76 part.242 sub.11 categoria A/2 vani 9 Comune di Comiso, via Generale Antonio Cascino n.46/C interno 8 piano 1[^], è costituito da un appartamento per civile abitazione composto da quattro camere da letto, uno studio, la sala da pranzo, la cucina, il tinello, il bagno, la lavanderia, il corridoio, il disimpegno. Tutti gli ambienti sono illuminati ed arieggiati direttamente dall'esterno e dal cortile comune, attraverso finestre e porte finestre prospicienti su balconi che prospettano su via Generale Cascino, su via Della Resistenza.

La pavimentazione dell'appartamento è in marmo, tranne nel wc e nella lavanderia che è di ceramica, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in legno, esiste impianto di riscaldamento e raffrescamento, le pareti delle camere sono rivestite con carta da parati. I balconi sono pavimentati con piastrelle di ceramica, risultano protetti con pannelli in cemento e ringhiera metallica.

I prospetti sono intonacati a due mani, manca lo strato finale di tonachina.

Il portone d'ingresso condominiale posto sulla via Generale Cascino è in alluminio anodizzato; l'ingresso che conduce al vano scala è pavimentato con marmo, così come la scala condominiale che risulta protetta da ringhiera metallica e corrimano in legno.

L'appartamento in questione è posto ai confini con la via Generale Cascino, con la via Della Resistenza, con cortile condominiale, col vano scala comune e con proprietà ●, salvo altri.

La superficie commerciale è corrispondente alla superficie totale catastale pari a mq 208;

b) Il bene individuato al foglio 76 part.242 sub.23 categoria C/6 cl.3 consistenza 32 mq Comune di Comiso via Della Resistenza n.58/A interno 6 piano S1, è costituito da un locale rimessa avente ingresso dall'area di manovra comune, costituita da porta metallica d'ingresso (saracinesca comune all'altra porzione di rimessa posata a sinistra entrando nel locale, di proprietà [REDACTED]), pavimentata e intonacata, posta al piano sottostrada, avente ingresso sia dal vano scala e dall'ascensore interno che dalla rampa che si diparte dalla via Resistenza attraverso un infissi metallico.

La rimessa in questione è posta ai confini con la via Generale Cascino, con [REDACTED] [REDACTED], con area di manovra comune, con proprietà [REDACTED], con i quali hanno la porta d'ingresso in comune (entrando a destra è di proprietà [REDACTED], entrando a sinistra è di proprietà [REDACTED]), precisamente quella porzione indicata con il numero 6 nella planimetria catastale nella quale si evince un tratteggio a sinistra per indicare che non esiste un muro divisorio con l'altra porzione di rimessa di proprietà [REDACTED].

La superficie commerciale è corrispondente alla superficie totale catastale pari a mq 37.

L'immobile nel suo intero si trova in posizione centrale della città di Comiso, in prossimità della villa comunale, di scuole pubbliche, di uffici comunali, di attività commerciali e ricreative, di chiese.

In riferimento alla certificazione degli impianti, l'esecutato non ha fornito alcuna documentazione seppure richiesta. Gli impianti risultano comunque mantenuti.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di stima dell'immobile in oggetto, si fa presente che sono state consultate le Banche dati delle quotazioni immobiliari:

Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: RAGUSA Comune: COMISO Fascia/zona: Centrale/Centro Storico codice zona B1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale, rilevando:

- per le abitazioni civili in stato conservativo normale valori compresi fra €. 540,00 ed €.810,00 al mq, valore medio €.675,00/mq;

-per i box in stato conservativo normale valori compresi fra €. 290,00 ed €.425,00 al mq, valore medio €.357,50/mq

Sono stati anche presi in considerazione annunci e richieste da agenzie immobiliari operanti nel territorio ed ubicate nella stessa area di intervento e precisamente:

Per gli appartamenti

-Agenzia Immobiliare [REDACTED] riferimento n.2184 superficie dell'immobile mq 140 richiesta €.115.000,00 prezzo al mq €.821,00

[REDACTED] riferimento n.363602 superficie dell'immobile mq 190 richiesta €.155.000,00 prezzo al mq €.815,00;

-Agenzia Immobiliare [redacted] superficie dell'immobile mq 170 richiesta €125.000,00
prezzo al mq €735,00;

-Utente privato riferimento annuncio [redacted] superficie dell'immobile mq 135 richiesta
€98.000,00 prezzo al mq €725,00

Dall'esame di queste richieste sono stati rilevati valori al mq compresi fra € 725,00 ed €821,00,
valore medio €773,00

Per i box auto

-Agenzia Immobiliare [redacted] riferimento n.2382 superficie dell'immobile mq 45 richiesta
€22.000,00 prezzo al mq €488,00

-Utente privato riferimento a [redacted] superficie dell'immobile mq 22 richiesta
€12.000,00 prezzo al mq €545,00

- [redacted] riferimento CBI163-2406-4978 superficie dell'immobile mq 12
richiesta €5.000,00 prezzo al mq €416,00

- [redacted] riferimento CBI163-2406-4931 superficie dell'immobile mq 50
richiesta €17.000,00 prezzo al mq €340,00

Dall'esame di queste richieste sono stati rilevati valori al mq compresi fra € 340,00 ed €545,00,
valore medio €447,00.

Per cui, all'appartamento individuato in catasto al Foglio 76 part.242 sub.11 categoria A/2 vani 9
Comune di Comiso, via Generale Antonio Cascino n.46/C interno 8 piano 1^ della superficie di mq
208 è possibile attribuire un valore di €160.784,00 (mq 208x€773,00)

mentre alla rimessa individuata in catasto al Foglio 76 part.242 sub.23 categoria C/6 cl.3
consistenza 32 mq Comune di Comiso via Della Resistenza n.58/A interno 6 piano S1, della
superficie di mq 37 è possibile attribuire un valore di €16.539,00 (mq37x€447)

Complessivamente €177.323,00 mentre il valore di vendita forzata si riduce ad € 149.700,00
avendo detratto dal valore di stima oltre l'abbattimento del 15% anche la somma di €1.025,00
corrispondente alle spese occorrenti per l'iscrizione degli impianti al catasto energetico ed il rilascio
dell'APE.

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;

Con riferimento al nono quesito si riferisce quanto segue:

Si ribadisce che il valore finale dei beni individuati in catasto al foglio 76 part.242 sub.11 e sub.23
costituiti dall'appartamento a 1^ piano entrando dalla via Generale Antonio Cascino n.46/C e della
rimessa a piano sottostada della via Della Resistenza n.58/A, del Comune di Comiso per la quota di

1/1 appartenente a ● ammonta così ad € 177.323,00//00 mentre il valore di vendita forzata è ridotto ad € 149.700,00 in c.t. (euro centoquarantanovemilasettecento//00)

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);

Con riferimento al decimo quesito si riferisce quanto segue:

Considerato che il pignoramento è caduto nella quota pari a 1/1 in piena proprietà all'esecutato ●, non occorre procedere ad alcuna divisibilità del bene.

RELATIVAMENTE Lotto n.2 Comune di Ragusa contrada Rimmaudo Punta Braccetto:

-Locale rimessa nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto) di consistenza 36 mq posto a piano terra;

-Casa di abitazione nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto), di 13,5 vani di consistenza posta a piano terra e a primo piano T-1;

-Area di corte nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto) con sviluppo a P.T.;

-Lastrico solare nel Comune di Ragusa in c.da Rimmaudo snc (Punta Braccetto) posto a 1^ piano

L'immobile risulta nella disponibilità degli intestati.

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.

Con riferimento al primo quesito si riferisce quanto segue:

Trattasi di una casa di abitazione con rimessa ed area scoperta di pertinenza, sita nel Comune di Ragusa, in contrada Rimmaudo-Punta Braccetto.

I dati catastali desunti dall'atto di pignoramento e dalle visure catastali sono i seguenti: Comune di Ragusa catasto fabbricati:

-Sez. Urb. A Foglio 226 part.651 sub.1 categoria C/6 cl.3 consistenza 36 mq contrada Rimmaudo piano terra R.C.€.104,12 superficie totale 36 mq;

-Sez. urb. A Foglio 226 part.651 sub.2 categoria A/7 cl.3 consistenza 13,5 vani contrada Rimmaudo piano T-1 R.C.€.1.743,04 superficie totale mq 455 superficie escluse aree scoperte mq 441;

-Sez. urb. A Foglio 226 part.651 sub.3 categoria F/1 contrada Rimmaudo piano T;

-Sez. urb. A Foglio 226 part.651 sub.4 categoria F/5 contrada Rimmaudo piano 2^;

Il tutto intestato a ● proprietario 1/1.

Il diritto pignorato riguarda il 100/100 della proprietà.

L'immobile è posto ai confini a nord e sud con strada comune di accesso, ad est con gli intestati catastali della [REDACTED] e ad ovest con gli intestati catastale della particella [REDACTED]

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;

Con riferimento al secondo quesito si riferisce quanto segue:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nella contrada Rimmaudo, territorio di Ragusa, individuato in catasto fabbricati sezione A foglio 226 particella 651 sub.1 (rimessa), sub.2 (abitazione), sub.3 (area di corte comune ai sub.1 e 2), sub.4 lastrico solare.

Il bene in oggetto è costituito da uno stacco di terreno all'interno del quale è stata realizzata una costruzione con sviluppo a piano terra e a primo piano, costituito da due corpi di fabbrica:

Il primo corpo di fabbrica è rappresentato dal locale rimessa avente sviluppo a piano terra, posto in prossimità del cancello di ingresso alla proprietà ed ha una consistenza catastale di 36 mq. Risulta individuato con il mappale 651 sub.1

Il secondo corpo di fabbrica è la casa di abitazione con sviluppo a piano terra e a primo piano, con una consistenza di 13,5 vani occupante una superficie catastale di mq 441 escluse le aree scoperte. Risulta individuato con il mappale 651 sub.2

Fa parte del secondo corpo di fabbrica perché con esso comunicante, il terrazzo posto al primo piano, avente ingresso oltre che dai locali posti al primo piano anche dalla scala esterna (oggi in parte demolita) che collega il piano terra con il terrazzo stesso ed occupa una superficie di circa 65 mq. Risulta individuato con il mappale 651 sub.4

L'area esterna di pertinenza a tutte le unità immobiliari, piantumata ed in parte pavimentata (camminamenti ecc) è individuata con il mappale 651 sub.3 (catastalmente corte dei sub.1 e 2).

Il fabbricato è intonato sia internamente che esternamente seppur rilevando parti di intonaco danneggiate, nello specifico quelle poste in prossimità delle travi e dei pilastri. Questi ultimi elementi presentano, a causa delle infiltrazioni di pioggia le armature arrugginite, danneggiando anche il copri ferro.

Parte della corte comune esterna è pavimentata con basole in pietra calcarea, i passetti e i camminamenti sono pavimentati con piastrelle di ceramica, mentre l'ingresso alla rimessa e la rimessa stessa è pavimentata con battuto di cemento. Il cancello d'ingresso alla proprietà è in alluminio anodizzato ad ante scorrevole, al momento danneggiato.

La restante parte della scala esterna (in parte demolita) che collega il piano terra al terrazzo, è rivestita con marmo travertino.

L'appartamento che si sviluppa a piano terra, è composto da una sala da pranzo, la cucina, il bagno, la camera da letto, oltre a due monovani indipendenti (camera da letto e bagno), nonché dei locali ripostiglio, un altro bagno ed una lavanderia.

Salendo le scale che si dipartono dalla sala, (scala rivestita in marmo granito nero, protetta da ringhiera in alluminio anodizzato), si accede, attraverso un corridoio, a due camere da letto con bagno in camera, provviste di balcone esclusivo; dall'arrivo della scala al primo piano si accede alla parte esterna costituita da una loggia e dal terrazzo.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di ceramica, così come i servizi igienici, e risultano arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con porte-finestre e persiane; i balconi sono protetti con ringhiera in metallo. Le porte interne sono in legno così come le porte di ingresso.

Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti; l'esecutato però non ha saputo fornire la certificazione di conformità degli impianti.

Con riguardo alle barriere architettoniche, si rappresenta che l'accesso all'appartamento posto al primo piano avviene attraverso sia la scala interna che quella esterna. L'eventuale superamento di tale barriera architettonica può essere superata attraverso l'installazione di un servoscala.

L'immobile nel suo intero si trova in posizione margine della località marinara di Punta Braccetto.

Con riguardo alla sua posizione, alla suddivisione degli ambienti, all'esposizione, allo stato di manutenzione e conservazione l'immobile è vendibile.

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;

Con riferimento al terzo quesito si riferisce quanto segue:

Alla data del sopralluogo i beni individuati al foglio 226 part.651

-sub.1 categoria C/6 cl.3 consistenza 36 mq contrada Rimmaudo piano terra R.C.€.104,12 superficie totale 36 mq;

-sub.2 categoria A/7 cl.3 consistenza 13,5 vani contrada Rimmaudo piano T-1 R.C.€.1.743,04 superficie totale mq 455 superficie escluse aree scoperte mq 441;

-sub.3 categoria F/1 contrada Rimmaudo piano T;

- sub.4 categoria F/5 contrada Rimmaudo piano 2^;

risultavano liberi da occupazioni nella disponibilità dell'intestato ●.

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);

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.

Con riferimento al quarto e quinto quesito si riferisce quanto segue:

Così come si evince dalla comunicazione ricevuta dal Comune di Ragusa il 05/12/2023 prot.n.0153495/2023, a seguito di richiesta del sottoscritto CTU, è stato determinato l'importo dell'oblazione e contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria..

L'importo dell'oblazione è stato determinato in €.13.667,34 alla data del 16/11/2023;

Il contributo per il rilascio della Concessione è stato determinato in €.1.891,34 alla data del 16/11/2023;

I diritti di segreteria per il rilascio della Concessione Edilizia sono stati determinati in €.250,00, nonché le ulteriori spese tecniche occorrenti per produrre la documentazione necessaria per il rilascio della Concessione in sanatoria che possono calcolarsi in circa €.5.000,00.

Complessivamente occorre una spesa di circa €.20.808,68

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).

Con riferimento al sesto quesito si riferisce quanto segue:

Per quanto riguarda i beni posti in c.da Rimmaudo del territorio di Ragusa si rappresenta che l'immobile è stato realizzato abusivamente; risulta depositata agli atti del Comune di Ragusa una domanda presentata in data 01/10/1986 prot. n.4599 da [REDACTED], dante causa di [REDACTED], diretta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R.37/85 e L.47/85.

Così come si evince dalla comunicazione ricevuta dal Comune di Ragusa il 05/12/2023 prot.n.0153495/2023, a seguito di richiesta del sottoscritto CTU, è stato determinato l'importo dell'oblazione e contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria..

L'importo dell'oblazione è stato determinato in €.13.667,34 alla data del 16/11/2023;

Il contributo per il rilascio della Concessione è stato determinato in €.1.891,34 alla data del 16/11/2023;

I diritti di segreteria per il rilascio della Concessione Edilizia sono stati determinati in €.250,00

L'ulteriore documentazione necessaria per il rilascio della Concessione è la seguente:

Atto notorio attestante l'epoca di realizzazione dell'abuso (opera ammissibile realizzata entro l'1/10/1983)
Visura catastale aggiornata
Perizia giurata sulla consistenza e stato dei lavori
Elaborati grafici - Stralcio P.R.G.- Conteggi piano-vo. n. 3 copie conformi alla copia già in atti;
Nulla osta Soprintendenza ai BB.CC.AA.
Copia autorizzazione allo scarico fognario L.R. 27/86
Planimetrie catastali aggiornate
visura storiche
relazione tecnica dettagliata
Perizia asseverata sullo stato e consistenza delle opere

Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei seguenti vincoli:
Paesaggistico
Idrogeologico

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 dell'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 dalla stima.

Con riferimento al settimo quesito si riferisce quanto segue:

Per quanto riguarda la certificazione APE relativo alla casa di abitazione posta a Ragusa in c.da Rimmaudo -Punta Braccetto-, essendo la stessa dotata di impianto di condizionamento, occorre procedere prima alla iscrizione degli impianti al Catasto Energetico i cui costi relativi possono essere così sintetizzati:

n.2 iscrizione al catasto energetico €.500,00; n.1 APE €.300,00 complessivamente con IVA e cassa circa €.1.025,00

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;

Con riferimento all'ottavo quesito si riferisce quanto segue:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nella contrada Rimmaudo, territorio di Ragusa, individuato in catasto fabbricati sezione A foglio 226 particella 651 sub.1 (rimessa), sub.2 (abitazione), sub.3 (area di corte comune ai sub.1 e 2), sub.4 lastrico solare.

Il bene in oggetto è costituito da uno stacco di terreno all'interno del quale è stata realizzata una costruzione con sviluppo a piano terra e a primo piano, costituito da due corpi di fabbrica:

Il primo corpo di fabbrica è rappresentato dal locale rimessa avente sviluppo a piano terra, posto in prossimità del cancello di ingresso alla proprietà ed ha una consistenza catastale di 36 mq. Risulta individuato con il mappale 651 sub.1

Il secondo corpo di fabbrica è la casa di abitazione con sviluppo a piano terra e a primo piano, con una consistenza di 13,5 vani occupante una superficie catastale di mq 441 escluse le aree scoperte. Risulta individuato con il mappale 651 sub.2

Fa parte del secondo corpo di fabbrica perché con esso comunicante, il terrazzo posto al primo piano, avente ingresso oltre che dai locali posti al primo piano anche dalla scala esterna (oggi in parte demolita) che collega il piano terra con il terrazzo, risulta individuato con il mappale 651 sub.4

L'area esterna di pertinenza a tutte le unità immobiliari, piantumata ed in parte pavimentata (camminamenti ecc) è individuata con il mappale 651 sub.3 (catastalmente corte dei sub.1 e 2).

Il fabbricato è intonacato sia internamente che esternamente seppur rilevando parti di intonaco danneggiate, nello specifico quelle poste in prossimità delle travi e dei pilastri. Questi ultimi elementi presentano, a causa delle infiltrazioni di pioggia le armature arrugginite, danneggiando anche il copri ferro.

Parte della corte comune esterna è pavimentata con basole in pietra calcarea, i passetti e i camminamenti sono pavimentati con piastrelle di ceramica, mentre l'ingresso alla rimessa e la rimessa stessa è pavimentata con battuto di cemento. Il cancello d'ingresso alla proprietà è in alluminio anodizzato ad ante scorrevole, al momento danneggiato.

La restante parte della scala esterna (in parte demolita) che collega il piano terra al terrazzo, è rivestita con marmo travertino.

L'appartamento che si sviluppa a piano terra, è composto da una sala da pranzo, la cucina, il bagno, la camera da letto, oltre a due monovani indipendenti (camera da letto e bagno), nonché dei locali ripostiglio, un altro bagno ed una lavanderia.

Salendo le scale che si dipartono dalla sala, (scala rivestita in marmo granito nero, protetta da ringhiera in alluminio anodizzato), si accede, attraverso un corridoio, a due camere da letto con bagno in camera, provviste di balcone esclusivo; dall'arrivo della scala al primo piano si accede alla parte esterna costituita da una loggia e dal terrazzo.

Tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle di ceramica, così come i servizi igienici, e risultano arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con porte-finestre e persiane; i balconi sono protetti con ringhiera in metallo. Le porte interne sono in legno così come le porte di ingresso.

Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti. Non è stata fornita dall'esecutato copia della certificazione di conformità degli impianti.

L'immobile è posto ai confini a nord e sud con strada comune di accesso, ad est con gli intestati catastali della particella [REDACTED] e ad ovest con gli intestati catastale della particella [REDACTED].

L'immobile nel suo intero si trova in posizione margine della località marinara di Punta Braccetto.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di stima dell'immobile in oggetto, si fa presente che sono state consultate le Banche dati delle quotazioni immobiliari:

Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: RAGUSA Comune: RAGUSA Fascia/zona: Extraurbana/Zone Agricole, codice zona R1 Tipologia prevalente: non presente, Destinazione: Residenziale, rilevando:

- per le abitazioni in ville e villini in stato conservativo normale valori compresi fra € 610,00 ed € 900,00 al mq, valore medio € 755,00/mq;

Sono stati anche presi in considerazione annunci e richieste da agenzie immobiliari operanti nel territorio ed ubicate nella stessa area di intervento e precisamente:

[REDACTED] riferimento n.298, superficie dell'immobile mq 180 richiesta € 360.000,00 prezzo al mq € 2.000,00

[REDACTED], superficie dell'immobile mq 155, richiesta € 100.000,00 prezzo al mq € 645,00;

[REDACTED], superficie dell'immobile mq 130 richiesta € 159.000,00 prezzo al mq € 1.233,00

[REDACTED] superficie dell'immobile mq 90 richiesta € 69.000,00 prezzo al mq € 766,00

[REDACTED] superficie dell'immobile mq 140 richiesta € 70.000,00 prezzo al mq € 500,00

Dall'esame di queste richieste sono stati rilevati valori al mq compresi fra € 500,00 ed € 2000,00, valore medio € 1.124,75 . Il suddetto valore necessita di essere corretto e ridotto di circa il 33% poiché le richieste di vendita si riferiscono per la maggior parte ad immobili posti in posizione più centrale di Punta Braccetto rispetto all'immobile in esame. Per cui il valore da tenere in

considerazione è pari ad €.758,00 molto vicino al valore rilevato dalle Quotazioni OMI che è di €.755,00/mq.

Per cui, alla casa di abitazione con area di pertinenza scoperta individuata in catasto al Foglio 226 particella 651 sub.1 (rimessa), sub.2 (abitazione), sub.3 (area di corte comune ai sub.1 e 2), sub.4 lastrico solare, posta nel Comune di Ragusa, in c.da Rimmaudo –Punta Braccetto della superficie di commerciale di mq 441 + (0,60x36 –rimessa)= mq 462 è possibile attribuire un valore di €.350.196,00 (mq 462x€.758,00) mentre il valore di vendita forzata si riduce ad €. 276.860,00 avendo detratto dal valore di stima oltre l'abbattimento del 15% anche la somma di €.20.806,68 corrispondente alle spese ed oneri occorrenti per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, per l'iscrizione degli impianti al catasto energetico ed il rilascio dell'APE.

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;

Con riferimento al nono quesito si riferisce quanto segue:

Si ribadisce che il valore finale dei beni siti in contrada Rimmaudo –Punta Braccetto- del territorio di Ragusa costituiti dalla casa di abitazione, dalla rimessa e dall'area di pertinenza circostante per la quota di 1/1 appartenente a ●, ammonta così ad € **350.196,00//00** mentre il **valore di vendita forzata è ridotto ad €. 276.860,00 (euro duecentosettantaseimilaottocentosessanta//00)**

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);

Con riferimento al decimo quesito si riferisce quanto segue:

Considerato che il pignoramento è caduto nella quota pari a 1/1 in piena proprietà all'esecutato ●, non occorre procedere ad alcuna divisibilità del bene.

Ciò è quanto, in serena coscienza, si è in grado di rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto, rimanendo tuttavia a disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento.

Ispica li 09/04/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Stefano Marina

Firmato digitalmente da

**STEFANO
MARINA**

CN = MARINA STEFANO
SerialNumber =
TINIT_MRNSFN58R09E366Z
C = IT

52