



TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2024

CREDITORE:

Intrium Italy S.P.A. procuratrice di ORGANA SPV S.R.L. rappresentata dall'Avv. ANTONIO DONVITO;

DEBITORE:

rappresentato dall'Avv. SALVATORE ROMANO;

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. CARLO DI CATALDO

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. MASSIMO SOLARINO

RELAZIONE DI STIMA

Ragusa, li 28/05/2025

Il Perito

(Dott. Ing. Danilo Adamo)



SCHEMA SINTETICA

Esec. 224/2024 contro: _____, c.f. _____ Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Massimo Solarino Esperto del Procedimento: Dott. Ing. Danilo Adamo	
Diritto	Piena proprietà dell'esecutato _____ acquistata in regime di separazione dei beni
Bene	Edificio per civile abitazione piano terra composto da un unico piano fuori terra, con sovrastante copertura in parte a tetto a doppia falda inclinata e in parte piana a terrazza non calpestabile
Ubicazione	Via Gaeta n.360, Vittoria (RG)
Titolarità	Proprietà a seguito di atto di compravendita stilato dal Notaio Dott.ssa Maria Scifo del 25/07/2006
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio riscontrandone la regolare continuità
Dati Catastali	Foglio 88, Particella 52, sub. 1 Categoria catastale A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani Rendita catastale € 152,92
Lotto	Lotto unico costituito da edificio per civile abitazione composto da un unico piano fuori terra, con sovrastante copertura in parte a tetto a doppia falda inclinata e in parte piana a terrazza non calpestabile
Occupazione	Il bene è occupato da _____ figlia del debitore. Gode di contratto in comodato d'uso gratuito registrato presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Vittoria il 20/09/2022. Scadenza 05/09/2028
Completezza documentazione ex. Art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	Nessuna irregolarità e abuso
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	DIA n. 7290 del 11/09/2006
Agibilità/ Abitabilità	Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Vittoria il 18/10/2010
Spese di bonifica	
Divisibilità	
Valore di Mercato	53.043,50 €
Valore di vendita forzata	45.100,00 €

Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	
Valore del Canone di Mercato	
Vendibilità e motivo	Trattasi di un immobile composto da un unico piano fuori terra con accesso da via Gaeta 360 a Vittoria (RG) in pieno centro abitato
Vincoli	Inesistenti
Edilizia agevolata	Non si tratta di edilizia agevolata
Oneri	Non vi sono oneri
APE/CDU	I costi ammonatano a € 450,00 per entrambi i documenti
	Iscrizioni
	ISCRIZIONE del 27/07/2006 - Registro Particolare 5381 Registro Generale 18497 Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 10519/2408 del 26/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di San Paolo IMI SPA Sede Torino Codice Fiscale 06210280019 contro Amenta Santo Nato il 08/01/1970 a Vittoria (RG) Codice fiscale Capitale € 67.800,00 Totale € 135.600,00 Durata 20 anni
	ISCRIZIONE del 06/08/2012 - Registro Particolare 1740 Registro Generale 12606 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 1216 del 26/05/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA A favore di Cirrito Francesco nato a Vittoria (RG) il 26/01/1975 Codice fiscale contro Amenta Santo Nato il 08/01/1970 a Vittoria (RG) Codice fiscale Capitale € 2.000,00 Totale € 6.500,00

Trascrizioni e Iscrizioni
pregiudizievoli

ISCRIZIONE del 04/12/2017 - Registro Particolare 2999 Registro Generale 17156
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1026/2017 del 28/11/2017
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
A favore di Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa Codice Fiscale 00833920150
contro Amenta Santo Nato il 08/01/1970 a Vittoria (RG) Codice fiscale
Capitale € 147.090,73 Totale € 294.181,46

Trascrizioni

TRASCRIZIONE del 27/07/2006 - Registro Particolare 10745 Registro Generale 18496
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 10518/2407 del 25/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 01/08/2024 - Registro Particolare 9767 Registro Generale 13294 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1931 del 19/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di ORGANA SPV SRL Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 05277610266
contro Amenta Santo Nato il 08/01/1970 a Vittoria (RG) Codice fiscale

SCHEMA IMMOBILE

Esec. 224/2024 contro: c.f. Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Massimo Solarino Esperto del Procedimento: Dott. Ing. Danilo Adamo				
Descrizione		Immobile per civile abitazione sito a Vittoria (RG), in Via Gaeta 360. L'immobile è costituito da unico piano fuori terra con 3,5 vani per una superficie lorda di 63,15 m ² (escluse aree scoperte) e utile calpestabile di 52,10 m ² censito al N.C.E.U. al foglio 88, p.lla 52, sub. 1.		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTI CHE	Acroni mo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie Principale	S1	63,15	1	63,15
Superficie Balconi				
Superficie Terrazzo				
Superficie Pertinenze	SUP	5,6	0,25	1,4
Superficie Commerciale	SUP			64,55
Valore di Mercato		53.043,50 €		
Valore di Stima di VENDITA FORZATA		45.100,00 €		
Valore del Canone di Mercato				





1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Danilo Adamo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa n.1473, veniva nominato esperto estimatore nella causa di cui al R.G.E. 224/2024 promossa da **Intrium Italy S.P.A. procuratrice di ORGANA SPV S.R.L.** nei confronti del Sig. _____ e prestava giuramento in data 27 Ottobre 2024.

Mandato

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 se 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 adempiute (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 giustificano la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 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 supera
- 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 dei 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 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 smaltimento². 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 l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come

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

- 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.;

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Congiuntamente col Custode Giudiziario, Avv. Massimo Solarino, previo avviso alle parti tramite raccomandata A/R inviata il 5 Novembre 2024 (Allegato n. 8), il giorno 12/12/2024 è stato convocato il sopralluogo presso l'edificio in Via Gaeta, 360 a Vittoria (RG). Oltre al sottoscritto CTU e al Custode del bene erano presenti il debitore e il suo Avvocato Salvatore Romano. È stata eseguita un'ispezione generale dei luoghi, sono stati eseguiti rilievi planimetrici e fotografici (Allegato n.1, Verbale di sopralluogo).

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I:

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

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

Il bene oggetto del procedimento esecutivo è un edificio per civile abitazione composto da un unico piano fuori terra, con sovrastante copertura in parte a tetto a doppia falda inclinata e in parte piana a terrazza non calpestabile. Il prospetto principale dell'edificio si trova su Via Gaeta 360, Vittoria (RG). Mentre per i tre restanti lati confina con altre abitazioni.

L'edificio risulta di piena proprietà dell'esecutato (C.F. _____) a seguito di atto di compravendita stilato dal Notaio Dott.ssa Maria Scifo il 25/07/2006.

L'unità immobiliare risulta accatastata al N.C.E.U. presso l'Agenzia del Territorio di Vittoria provincia di Ragusa come da visura catastale (Allegato n.2) e mappale (Allegato n. 3):

- Abitazione di tipo popolare sita a Vittoria (RG) in via Gaeta n. 360 composta da 3,5 vani al piano terra.
- Foglio 88, Particella 52, sub. 1. Categoria catastale A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani. Superficie Catastale 66 m². Rendita catastale € 152,92.
- sommaria descrizione del bene

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

Il bene oggetto di stima è un edificio per civile abitazione edificato come da certificato di idoneità statica in data antecedente al 1 Gennaio 1942 e soggetto a interventi di manutenzione straordinaria nel 2006.

L'accesso all'edificio avviene tramite un portoncino sul prospetto di via Gaeta. Il bene ricade pienamente nel centro urbano di Vittoria (Allegato Google Earth). La zona è pienamente urbanizzata e ben servita.

La struttura dell'immobile è costituita da muratura portante in blocchi di conci di tufo arenario dello spessore di 25 cm, tramezzi interni in laterizi forati, e sovrastante copertura a tetto con tegole e travi di legno avente un'altezza massima di 5,3 m e un'altezza minima di 3,85 m e piana in latero-cemento, avente un'altezza comprensiva di solaio di 2,9 m. Le strutture di fondazione sono costituite da cordoli in blocchi di conci di tufo arenario collegati fra loro, sormontati da muratura portante su cui poggiano i cordoli di coronamento in c.a. e sui quali poggia il solaio in latero-cemento.

L'edificio ha una superficie lorda di 68,75 m² (calpestabile escluso il cavedio di 52,10 m²) ed è costituito da:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| - soggiorno/pranzo/cucina | 20,45 m ² ; |
| - disimpegno | 5,90 m ² ; |
| - camera da letto | 14,05 m ² ; |
| - bagno | 4,05 m ² ; |
| - cavedio | 5,60 m ² ; |
| - lavanderia esterna | 2,00 m ² ; |
| - ripostiglio | 5,65 m ² ; |

Il bene in oggetto risulta in buono stato di conservazione ed è congruo allo stato di vetustà di un immobile che è stato sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria nel 2006.

Dall'ingresso/soggiorno si accede al disimpegno da cui a sua volta si accede alla camera da letto, al bagno e al ripostiglio. Dalla camera da letto si accede tramite porta finestra al cavedio da cui a sua volta si accede alla lavanderia esterna. Bagno e ripostiglio sono dotati di aperture che si affacciano sul cavedio. Il portone di ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato marrone scuro con vetrocamera e avvolgibili in pvc di colore bianco. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di buona fattura. L'immobile è servito di fornitura elettrica e di adduzione dell'acqua. Non è

presente impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia a gas installata nel cavedio e da un boiler elettrico da 50 litri installato nella lavanderia esterna.

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 dei 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 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;

Il bene oggetto di procedimento esecutivo risulta occupato da _____, figlia del debitore, che gode di regolare contratto di comodato ad uso gratuito registrato il 20/09/2022 presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Vittoria (Allegato n.9). Il contratto scade il 05/09/2028. Non sono presenti beni o cose mobili da smaltire.

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello LACP 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);

- ISCRIZIONE del 27/07/2006 - Registro Particolare 5381 Registro Generale 18497 - Pubblico
ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 10519/2408 del 26/07/2006 - IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di San Paolo IMI SPA Sede Torino Codice Fiscale 06210280019 - contro
Nato il a Vittoria (RG) Codice fiscale - Capitale €
67.800,00 Totale € 135.600,00 Durata 20 anni

- ISCRIZIONE del 06/08/2012 - Registro Particolare 1740 Registro Generale 12606 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 1216 del 26/05/2011 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA - A favore di _____ nato a Vittoria (RG) il _____ Codice fiscale _____ - contr _____ Nato il _____ Vittoria (RG) Codice fiscale _____ - Capitale € 2.000,00 Totale € 6.500,00
- ISCRIZIONE del 04/12/2017 - Registro Particolare 2999 Registro Generale 17156 - Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1026/2017 del 28/11/2017 - IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 - A favore di Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa Codice Fiscale 00833920150 - contro _____ Nato il _____ a Vittoria (RG) Codice fiscale _____ - Capitale € 147.090,73 Totale € 294.181,46
- TRASCRIZIONE del 27/07/2006 - Registro Particolare 10745 Registro Generale 18496 - Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 10518/2407 del 25/07/2006 - ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 01/08/2024 - Registro Particolare 9767 Registro Generale 13294 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1931 del 19/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - A favore di ORGANA SPV SRL Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 05277610266 - contro _____ Nato il _____ a Vittoria (RG) Codice fiscale _____

L'immobile non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

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

Non sussiste alcuna formalità inerente questo punto.

- 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)*

Dall'analisi degli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria risulta una D.I.A. protocollo n.7290 dell'11 Settembre 2006 e relativa dichiarazione di fine lavori con certificato di collaudo finale del 17 Maggio 2007. Tale documentazione è relativa alle attività di manutenzione straordinaria dell'immobile, con particolare riferimento alla sostituzione della pavimentazione esistente, sostituzione degli infissi, rifacimento dell'impianto elettrico, idrico, sanitario e l'inserimento di tramezzature interne. Il sottoscritto CTU confrontando gli elaborati grafici di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria (RG) e lo stato di fatto dei luoghi, a seguito di opportune verifiche dimensionali e di ripartizione degli ambienti, attesta la piena conformità ad eccezione di un controsoffitto in cartongesso realizzato nelle zone dell'immobile dotate di copertura con falda inclinata (salone, disimpegno, camera da letto). L'immobile gode di Certificato di Abitabilità rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria il 18 Ottobre 2010 (Allegato n.5).

- 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;

Il costo per la redazione di APE è pari a € 250,00 a cui dovranno essere aggiunti ulteriori € 200,00 per il rilascio del CDU.

b) 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;*

Dai rilievi planimetrici effettuati in fase di sopralluogo la superficie coperta lorda dell'immobile risulta pari a 63,15 m². La superficie commerciale è stata determinata applicando i coefficienti riduttivi previsti dall'Agenzia del Territorio (all. 2 ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998).

Superfici coperte:

100% delle superfici calpestabili

100% delle tramezzature interne

100% dei muri perimetrali

Superfici scoperte:

25% se sono scoperti

Pertanto si considera:

$$25\% \text{ del cavedio} = 25\% \text{ di } 5,6 \text{ m}^2 = 1,4 \text{ m}^2$$

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è stata determinata dalla somma delle superfici coperte e di quelle scoperte.

$$\text{Superficie commerciale} = 63,15 + 1,4 = 64,45 \text{ m}^2$$

Descrizione analitica del bene:

Caratteristiche esterne

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento per civile abitazione di un unico piano fuori terra ubicato in Via Gaeta n. 360 a Vittoria (RG). L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1 Gennaio 1942 ed è stato sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria nel 2006 e si trova in buono stato di conservazione. L'accesso all'edificio avviene tramite un portoncino in legno collocato sul prospetto di via Gaeta. Sui restanti tre lati confina con altri edifici. La copertura è in parte in legno a doppia falda e in parte piana in latero-cemento.

Caratteristiche interne

L'accesso all'appartamento avviene tramite un portoncino in legno direttamente nel salone/pranzo/cucina (20,45 m²). Tramite una porta si accede al disimpegno (5,90 m²) da cui a sua volta si accede alla camera da letto (14,05 m²), al bagno (4,05 m²) e al ripostiglio (5,65 m²). Dalla camera da letto si può raggiungere, tramite porta finestra, il cavedio (5,60 m²) da cui a sua volta si accede alla lavanderia esterna (2,00 m²). Bagno e ripostiglio sono dotati di aperture che si affacciano sul cavedio. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato marrone scuro con vetrocamera e avvolgibili in pvc di colore bianco. La pavimentazione dell'intero appartamento è in gres porcellanato di colore beige mentre il bagno è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato di colore giallo ed è rivestito fino ad un'altezza di 2,20 m con piastrelle in gres porcellanato effetto mosaico di colore giallo e bianco. I

sanitari (wc, bidet, piatto doccia e lavabo sospeso) sono in ceramica bianca. È presente un box doccia in polycarbonato e uno specchio sopra il lavabo. La rubinetteria è costituita da monocomando cromati.

Le porte interne sono ad una anta battente in legno tamburato ad eccezione di quella del soggiorno che presenta dei pannelli in vetro satinato.

Stato di manutenzione

In fase di sopralluogo non sono stati riscontrati segni riconducibili a problematiche di carattere strutturale. Sia esternamente che internamente l'edificio si trova in buono stato di manutenzione in linea con lo stato di vetustà di un edificio che è stato sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria nel 2006.

Impianti installati

Impianto Elettrico

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di contatore e quadro elettrico generale incassati nella parete perimetrale del soggiorno. L'impianto è stato realizzato dalla Impianti Elettrici Bennici Salvatore ed è dotato di D.I.CO. (dichiarazione di conformità) datata 03/08/2010.

Impianto Termico

Non è presente impianto di riscaldamento.

Impianto idrico-sanitario e di smaltimento reflui:

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia a gpl installata nel cavedio e da un boiler elettrico da 50 litri installato nella lavanderia esterna. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite lo scarico nella rete fognaria comunale.

Stima

Per determinare il valore del bene pignorato è stato adottato il metodo sintetico-comparativo diretto considerando come parametro di riferimento la superficie. E' stata quindi condotta un'indagine di mercato al fine di determinare il prezzo medio di vendita di immobili nella medesima zona in cui si trova l'edificio oggetto di pignoramento. Tenuto conto delle caratteristiche del bene e dello stato di conservazione, il valore medio dell'immobile oggetto di stima è di **800,00 €** per metro quadrato di superficie commerciale.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo l'immobile ha una superficie commerciale di 64,45 m², pertanto:

$$\text{€ } 800,00 \text{ /mq} \times 64,45 \text{ mq} = \text{€ } 51.560,00$$

Il valore di stima del bene pignorato adottando il metodo sintetico-comparativo diretto è pari a **€ 51.560,00.**

Il valore appena determinato è stato confrontato con la banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ragusa, Comune di Vittoria relativamente al secondo semestre del 2024.

- Fascia/zona: Centrale/Quartiere Centro
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 0
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Residenziale

Per la tipologia Abitazioni civili il valore di mercato indicato varia tra 730,00 €/mq e 990,00 €/mq a cui corrisponde un valore medio di 860,00 €/mq riferito a superficie lorda e stato di conservazione normale. Si ottiene quindi:

$$\text{€ } 860,00 \text{ /mq} \times 64,45 \text{ mq} = \text{€ } 55.427,00$$

Il valore stimato dell'immobile (al lordo della decurtazione del 15%) oggetto di perizia viene calcolato dalla media dei due valori indicati precedentemente:

$$V = (51.560,00 + 55.427,00) / 2 = \text{€ } 53.493,50$$

Per la redazione dell'APE e del CDU sono necessari € 450,00 che vanno pertanto decurtati dal valore del bene.

$$\text{€ } 53.493,50 - \text{€ } 250,00 - \text{€ } 200,00 = \text{€ } 53.043,50$$

Applicando l'abbattimento forfettario del 15% al valore appena calcolato, si ottiene il valore finale:

$$V = 53.043,50 - 15\% = \text{€ } 45.086,98 \text{ arrotondato a } \text{€ } 45.100,00$$

- 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;*

Il valore di stima del bene è pari a:

$$\text{Valore finale} = \text{€ } 45.100,00$$

Conclusioni

A fronte del sopralluogo eseguito presso l'immobile oggetto di stima, dell'analisi della documentazione depositata agli atti, si ritiene di aver completato le richieste del mandato conferito. Riepilogando:

- il bene è di proprietà del Sig. ;
- il bene è individuato al NCEU del Comune di Vittoria (RG) al Foglio 88, Particella 52, Subalterno 1;
- sul bene gravano iscrizioni e trascrizioni
- il valore di stima dell'immobile è pari a:

€ 45.100,00

Ragusa, li 28/05/2025

Il Perito

(Dott. Ing. Danilo Adamo)

