

TRIBUNALE DI RAGUSA

①

PROC. ES. 25/2024 RGES + 59/2024 RUNITI

VERBALE DI ACCESSO E SOPRALLUOGO

Addì 15 maggio 2024 le sottoscritte Avv. Monica Occhipinti Custode Giudiziario e Arch. Marta Cuffaro Perito estimatore, nominate giusta ordinanza del 25/02/2024 alle ore 10 sono giunte alla via Ripidan. Co. E' presente sui luoghi il Sig. [redacted] fratello del [redacted] [redacted] (non presente) il quale provvede spontaneamente all'apertura della porta di ingresso del bene sequestrato. Il Sig. [redacted] dichiara di doversi temporaneamente allontanare per motivi personali ma acconsente espressamente al prosieguo delle operazioni di sopralluogo in sua assenza. Si allontana alle ore 10.15.

L.C.S. [redacted]

Proseguendo le attività peritali, si rileva che l'immobile pignorato è suddiviso in piano terra, piano primo e piano secondo, oltre al lastrico solare non calpestabile al

2

quale è comunque possibile l'accesso attraverso una scala a chiocciola esterna che si diparte dal balcone del piano secondo. Si precisa che l'immobile comprende al piano primo un locale separato accessibile solamente dall'esterno attraverso una porta separata e chiusa a chiave, della quale il sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ ha dichiarato di non avere copia, pertanto non è possibile effettuare il sopralluogo anche in detto locale. Tuttavia in planimetria il locale dovrebbe misurare mt 5,40 x 2,60.

Nemmeno si precisa che la porta indicata in planimetria catastale per l'accesso dall'interno del piano ~~seco~~ primo, non esiste di fatto.

Il piano terra consta di una camera, un piccolo vano di sgombero e sottoscala a nel quale è ricavato un piccolo servizio igienico; dalla scala si accede al piano primo, che consta di una camera da letto e un bagno. Sempre dalla scala si accede al piano secondo, ove si rinviene una cucina, un vecchio locale forno completo di forno in muratura,

3

e si accede ad una piccola veranda, che è stata coperta. In essa è stato ricavato un altro servizio igienico e da essa si accede alla scala a chiocciola prima descritta. Lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie allegare alla concessione in Sanatoria ~~del~~ n. fascicolo 117 (DL 24/95). L'immobile si presenta interamente ammobiliato ed abitato; il ~~titolo~~ asserisce di abitarvi, al momento, da solo. Non dichiarato alcun contratto di locazione. Lo stato dei luoghi quindi corrisponde ai documenti in atti, salvo che per la porta di accesso della camera del primo piano al locale separato, che non è di fatto esistente. Lo stato di conservazione generale è modesto; sono presenti tracce evidenti di umidità provenienti da probabili infiltrazioni d'acqua, e ciò sia nei solai dei 3 piani, sia lungo le pareti, che presentano anche diverse crepe sull'intonaco. Il solaio del piano terreno presenta zone con parziali distacchi di intonaco. L'immobile è dotato interamente di impianto elettrico, al momento non

alimentato, e pertanto non e' possibile verificare il funzionamento. E' presente uno scaldabagno elettrico allocato sulla parete lato scala, ed una caldaia posta al piano secondo vicino al forno in ~~pietra~~ muratura. Non e' possibile verificare il funzionamento di tali impianti sempre a causa dell'assenza di energia elettrica nell'immobile. L'impianto idrico e' presente in tutti i piani ed e' funzionante. L'Arch. Marta Cuffaro esegue in ogni locale adeguati ritievi fotografici da mettere a conredo della Redigenda Relazione Tecnica. Le operazioni peritali si concludono alle ore 10.45 con chiusura della porta di ingresso dell'immobile da parte del custode, previa autorizzazione del ~~proprietario~~. Si precisa che il proprietario dell'immobile e' stato debitamente e tempestivamente informato del sopralluogo di oggi con Raccomandata A/R ~~del~~ Internazionale dell'11/04/2024 ritirata il 23/04/2024 n. RC 276100260IT contenente anche gli avvisi al debitore, che si intendono

per conoscenza; inoltre è stata inviata. (5)
Posta prioritaria raccomandata con
Avviso di ricevimento sia al sig. [REDACTED]
[REDACTED] (N. Racc. 05269106816-9) sia
alla [REDACTED]
[REDACTED] (N. Racc. 05269106817-0)
entrambe indirizzate alla via Ripida N. 6, ed
entrambe restituite al mittente per completo
giacenza.

Il presente verbale consta di N. 5 pagine.

L. C. S.

Flavia Cypriani
Donna Occupati