



ASTE GIUDIZIARIE



corretta e completa valutazione dei beni e ed una

ASTE GIUDIZIARIE®



La presente perizia riguarda l'immobile sito in Via Cirillo n. 4 a Santa Croce.

SOMMARIO

1. Generalità.....	1
FASE DI CONTROLLO DOCUMENTALE DEI BENI	4
A. Esame documentazione per complesso edilizio in via CIRILLO n.4 a santa croce camerina.	4
B. Regolarità edilizia, agibilità dello stabile, costi sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute	6
C. Sussistenza di vincoli	7
D. Accesso all'immobile.....	7
E. Accertamento presso amministrazione condominiale.....	7
F. verifica di pendenze di cause relative a domande trascritte sull'immobile.	7
G. Stato di possesso	8
I) relazione di stima: lotto 1	9
a) Identificazione del bene e sommaria descrizione.....	9
b) controlli presso l'agenzia delle entrate di eventuali terzi occupanti.....	9
c) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.....	10
d) Esistenza di formalità, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimenti ecc.....	10
e) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	12
f) Attestato di prestazione energetica.....	15
g) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	15
<i>Determinazione del valore commerciale</i>	<i>16</i>
h) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA. Via Cirillo 4 Piano secondo	17
II) relazione di stima: lotto 2	24
a) Identificazione del bene e sommaria descrizione.....	24
b) controlli presso l'agenzia delle entrate di eventuali terzi occupanti.....	24
c) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.....	24
d) Esistenza di formalità, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimenti ecc.....	25
e) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	26
f) Attestato di prestazione energetica.....	27
g) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	27
<i>Determinazione del valore commerciale</i>	<i>27</i>
h) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA. Via Cirillo 4	28

A. ESAME DOCUMENTAZIONE PER COMPLESSO EDILIZIO IN VIA CIRILLO N.4 A SANTA CROCE CAMERINA.

I beni oggetto di valutazione sono stati individuati come segue:

	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZC	CAT	CON.	SUP.CAT.	STIMA dell'ing. Tumino
Via Cirillo 4	35	3127	4	1	A/3	4 vani	91MQ	65.782,00 €
	35	3127	5	1	C/2	50 mq	53 MQ	29.940,06 €

- **Lotto 1_ unità immobiliare adibita ad uffici sito in Santa Croce Camerina con ingresso da via Cirillo n.4 composto da quattro vani più servizi identificato al N.C.E.U di Santa Croce Camerina (RG) come di seguito riportato:**

L'unità immobiliare è riportata al NCEU come segue: *Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina, al foglio di mappa n. 35, p.lla n. 3127, **sub. 4**, zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, Consistenza 4 vani, sup. catastale 91 mq, rendita € 206,58*

- **Lotto 2_ sottotetto adibito a deposito presso un piccolo condominio sito in Via Cirillo, n.4 a Santa Croce Camerina (Rg).**

L'unità immobiliare è riportata al NCEU come segue: *Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina, al foglio di mappa n. 35, p.lla n. 3127, **sub. 5**, zona cens. 1, categoria C/2, classe 1, Consistenza 50 mq, sup. catastale 53 mq, rendita € 61,98*

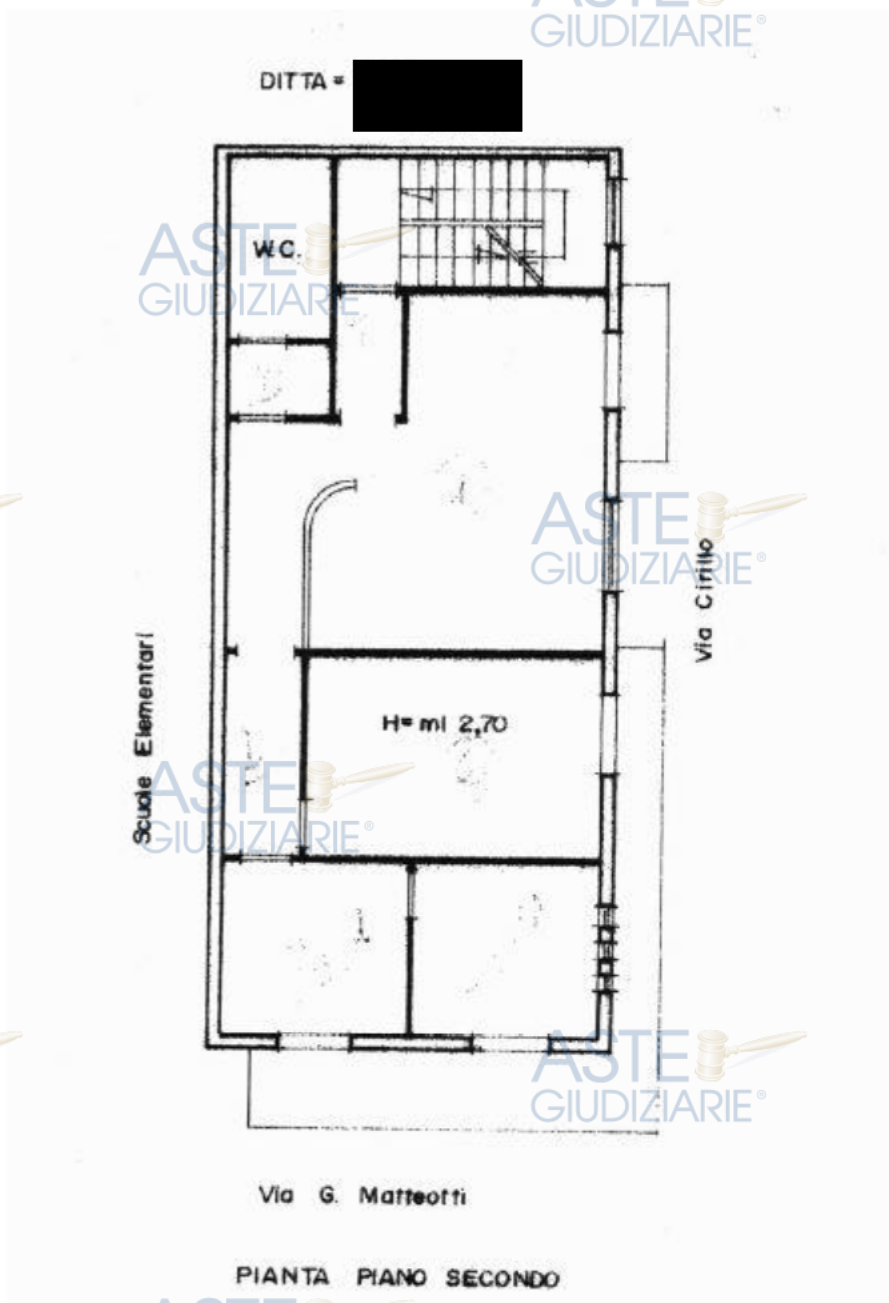
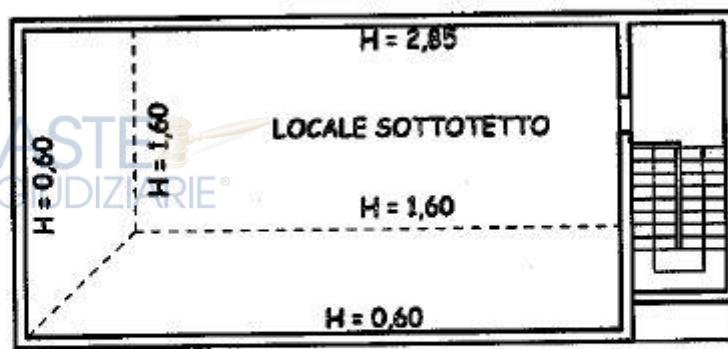


Figura 1 Stralcio dell'elaborato planimetrico del secondo piano conservato presso l'agenzia del Territorio

VIA G. MATTEOTTI



VIA CIRILLO

PIANTA PIANO TERZO

Figura 2. Stralcio dell'elaborato planimetrico del sottotetto conservato presso l'agenzia del Territorio

E' stato inoltre verificato che:

- a) I beni oggetto di valutazione sono stati esattamente individuati in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari come sopra descritti.
- b) Gli immobili risultano di proprietà come segue:
il secondo piano (F.35 p.lla 3127 sub 4) di proprietà della **omissis**, con sede in Santa Croce Camerina, C.F./P.I. **omissis**,
il sottotetto (F35 plla 3127 sub 5) di proprietà pari a:
 ½ alla **omissis**, con sede in **omissis**,
 ¼ a **omissis**, nato a **omissis**,
 ¼ a **omissis**, nata a **omissis**,
c) L'unità immobiliare è stata acquistata dalla società **omissis** con atto di compravendita in data 25/07/2003 Rep. n.72501 Notaio ZICHICHI MARCELLO e trascritto in data 29/07/2003 presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa ai numeri Reg. Gen. 12395 Reg. part. n. 9656.

B. REGOLARITÀ EDILIZIA, AGIBILITÀ DELLO STABILE, COSTI SANATORIE, OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA CONVENZIONI URBANISTICHE NON ADEMPIUTE

In seguito ad accertamento ho verificato la seguente documentazione :

I beni siti a Santa Croce Camerina in via Cirillo n. 4 costituiscono il secondo piano e sottotetto di un piccolo edificio dotato di :

- C.E. n.81 del 26/09/2006
- Dotato del certificato di abitabilità e A.P.E. il piano secondo
- Il sottotetto risulta locale di sgombero e in base all'art. 3, punto 14, comma 7 del Regolamento edilizio è vietato qualsiasi genere di differente uso dello stesso. Non necessita di APE.
- Non risultano obbligazioni inadempite derivanti da convenzioni urbanistiche.

C. SUSSISTENZA DI VINCOLI

Non sono presenti vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, artistici, storici, alberghieri, ecc. per l'immobile.

D. ACCESSO ALL'IMMOBILE.

In data 10/12/2020 è stato possibile accedere ai beni oggetto di valutazione; condurre le operazioni peritali effettuando i rilievi necessari alla stesura della planimetria ed alla valutazione degli stessi nonché fotografando le parti ritenute significative. E' stata verificata la consistenza dei singoli immobili, la corrispondenza con i dati catastali, è stato accertato lo stato di conservazione, è stato verificato lo stato di possesso dei beni e si è potuto quindi procedere alla relazione di stima.

E. ACCERTAMENTO PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Si precisa che in corso di sopralluogo il signor xxxxxxxxxxxxxxxx ha comunicato che non è costituito il condominio giuridico, per cui il pagamento delle spese comuni avviene in maniera concordata tra i condomini e che non risultano spese insolute.

F. VERIFICA DI PENDENZE DI CAUSE RELATIVE A DOMANDE TRASCRITTE SULL'IMMOBILE.

Dai dati in mio possesso non sono state rilevate pendenza di cause trascritte sui beni oggetto di valutazione.

Il bene oggetto di valutazione, ad oggi risulta come segue:

unità immobiliare al piano secondo e sottotetto ubicati nel Comune di Santa Croce, in via Cirillo 3, identificato al foglio: 35, p.lla 3127, sub. 5 e 4.

intestatario

nominativo	Codice fiscale	titolarità	quota
OMISSIS	**OMISSIS**	PROPRIETA'	1/1

- I beni sono pervenuti alla ditta come segue:

atto di compravendita in data 25/07/2003 Rep. n.72501 Notaio ZICHICHI MARCELLO e trascritto in data 29/07/2003 presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa ai numeri Reg. Gen. 12395 Reg. part. n. 9656 da potere di **omissis**, e **omissis**.

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è situato nel Comune di Santa Croce Camerina in area urbana a circa 200 dalla piazza principale di Santa Croce Camerina in area urbanizzata in cui si rileva la presenza di attività commerciali e dei servizi urbani essenziali. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 60/70 ad uso principalmente residenziale.

L'unità immobiliare è al secondo piano di un edificio di due elevazioni con tetto spiovente rivestito da tegole in cotto e rivestimento murario esterno in materiale cementizio colorato. La struttura edilizia è in cemento armato con tamponamenti in laterizio, le piastrelle interne di ceramica, infissi esterni con persiane in alluminio e porte interne in legno a battente e di tipo a scrigno.

Si accede al bene dalla scala condominiale realizzata in granito con corrimano in alluminio e finitura delle pareti in gesso.

La forma dell'unità immobiliare è regolare ed è composta da 4 ambienti adibiti ad Uffici/sala riunioni più un bagno; la superficie commerciale è pari a circa 88 mq.

Lo stato conservativo dell'immobile e dell'intero edificio è ottimo.

Il condominio è sprovvisto di impianti di sollevamento tipo ascensore, montascale ecc., assenza che ingenera problematiche importanti per l'accesso all'appartamento da parte di disabili. Si potrebbe superare con l'installazione di un montascale del tipo a poltrona la cui fornitura e posa in opera si aggirerebbe attorno ai 10000 Euro.

Per rendere l'appartamento conforme al D.M. 236/89, attuativo della Legge 13/89 sul superamento delle barriere architettoniche, occorrerà apportare modifiche al bagno; il costo si aggirerebbe intorno ai 5.000,00 euro.

B) CONTROLLI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI EVENTUALI TERZI OCCUPANTI

In seguito al sopralluogo effettuato nel giorno 12 del mese di ottobre dell'anno 2019, si è constatato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dalla sede legale della società debitrice. Ho potuto inoltre constatare che nell'immobile in questione vi è un contratto d'Affitto d'azienda ad una società partecipata, la **omissis**, che si occupa

anche di subaffittare il bene come nel caso specifico. Il contratto registrato a Noto il 17 maggio 2016 al n. 5018 serie 15 da pubblico Ufficiale Filippo Morello riporta comunque una clausola al punto due riguardante la durata del contratto che riguarda il contratto medesimo e recita “...dovrà intendersi risolto, ex unc, contestualmente al provvedimento con il quale il Giudice Delegato farà luogo alla vendita ...”.

- C) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Sull'immobile in esame per quanto è stato possibile accertare non gravano formalità.

- D) ESISTENZA DI FORMALITÀ, ISCRIZIONI IPOTECARIE, PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 3/06/2020 sono risultate le seguenti formalità:

		Ordina per tipo nota Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 06/12/1990 - Registro Particolare 12918 Registro Generale 15846 Pubblico ufficiale ZICHICHI FRANCESCO Repertorio 138014 del 05/12/1990 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	☐	TRASCRIZIONE del 06/12/1990 - Registro Particolare 12919 Registro Generale 15847 Pubblico ufficiale ZICHICHI FRANCESCO Repertorio 138015 del 05/12/1990 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
3	☐	ISCRIZIONE del 07/12/1990 - Registro Particolare 1751 Registro Generale 15920 Pubblico ufficiale ZICHICHI FRANCESCO Repertorio 138025 del 06/12/1990 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 27 del 15/01/1991 (EROGAZIONE A SALDO) 2 - Annotazione n. 1101 del 08/11/1993 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	☐	TRASCRIZIONE del 23/10/1992 - Registro Particolare 11796 Registro Generale 14641 Pubblico ufficiale ZICHICHI FRANCESCO Repertorio 152423 del 12/10/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
5	☐	TRASCRIZIONE del 29/07/2003 - Registro Particolare 9656 Registro Generale 12395 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 72501 del 25/07/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
6	☐	ISCRIZIONE del 29/07/2003 - Registro Particolare 1822 Registro Generale 12396 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 72502 del 25/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
7	☐	TRASCRIZIONE del 12/09/2006 - Registro Particolare 12923 Registro Generale 21764 Pubblico ufficiale COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA Repertorio 81/2006 del 07/09/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico
8	☐	ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 606 Registro Generale 4125 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 378/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
9	☐	ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 607 Registro Generale 4126 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 377/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
10	☐	ISCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 772 Registro Generale 5130 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 379/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

11	☐	TRASCRIZIONE del 07/04/2014 - Registro Particolare 2986 Registro Generale 4244 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1149/2014 del 06/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1940 del 03/08/2018 (CANCELLAZIONE)
12	☐	TRASCRIZIONE del 16/12/2015 - Registro Particolare 10722 Registro Generale 17026 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4568/2015 del 05/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
13	☐	TRASCRIZIONE del 07/07/2016 - Registro Particolare 6525 Registro Generale 9662 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2341/2016 del 23/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
14	☐	TRASCRIZIONE del 24/07/2019 - Registro Particolare 7787 Registro Generale 11083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 11/2018 del 06/06/2019 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico

E) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

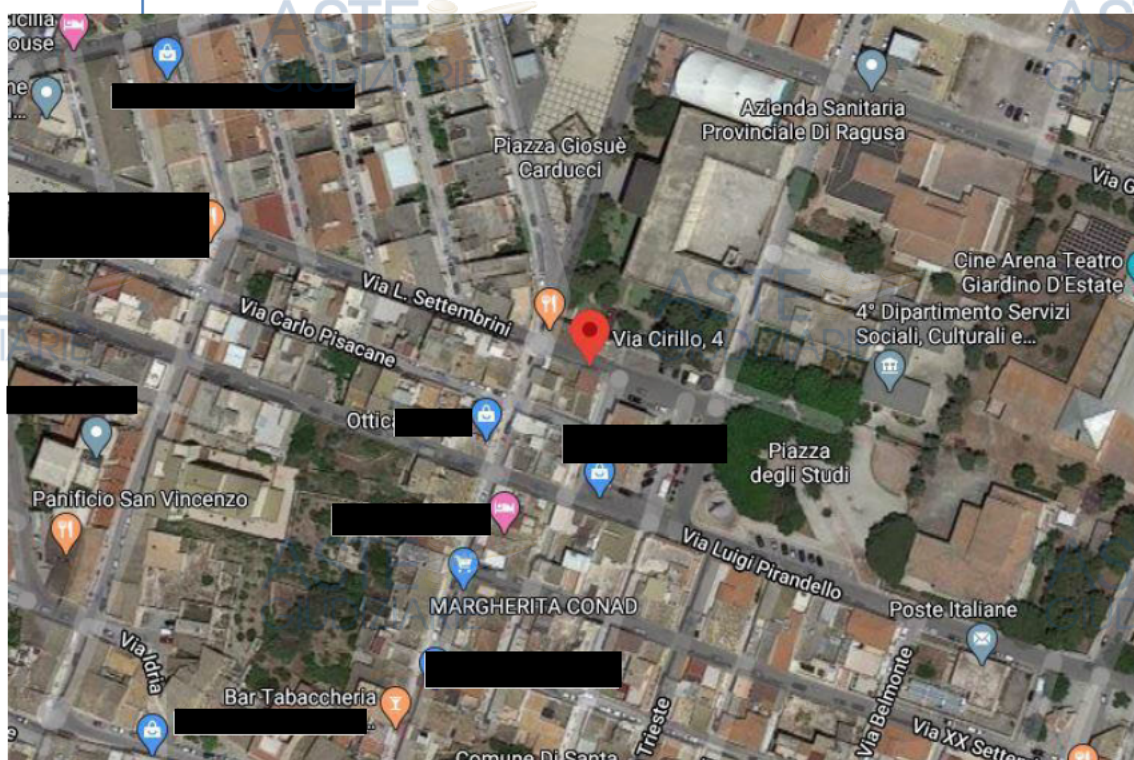


Figura 3. Foto aerea estratta da google maps.

L'immobile è ubicato in zona B1 del vigente P.R.G. come da stralcio riportato a seguire.

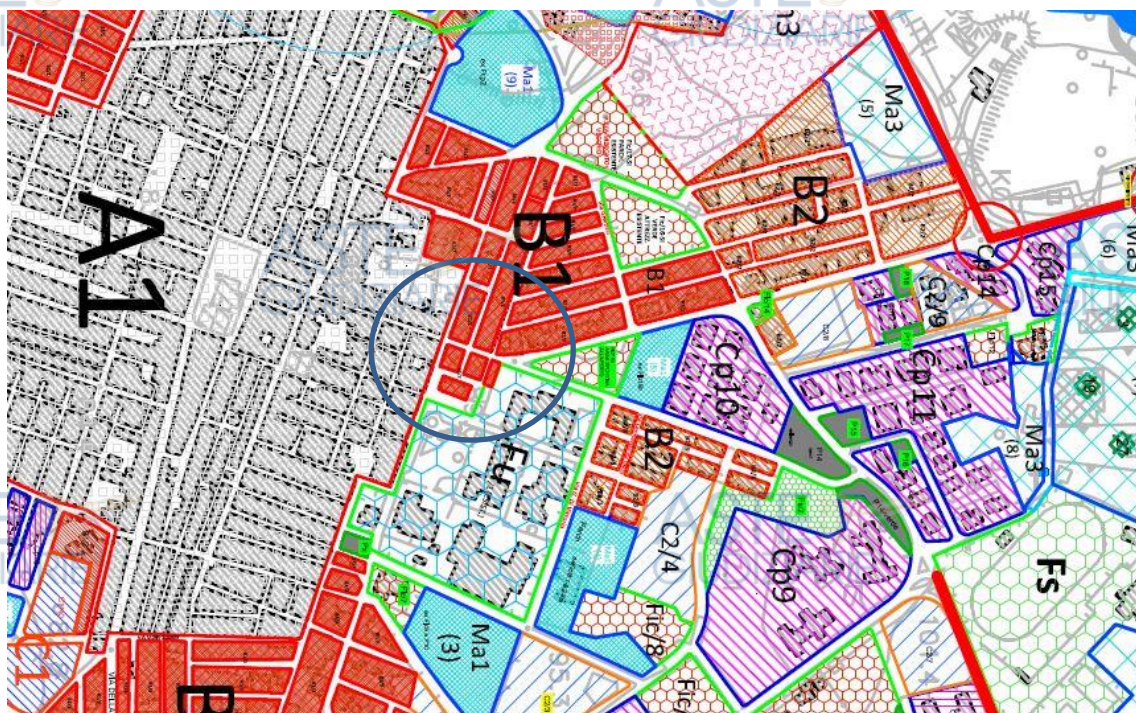


Figura 4. Stralcio di PRG

E' stato costruito giusta concessione edilizia del 02/02/1988 n. 7/88 e successive varianti autorizzate con concessione n. 60/88 del 20/06/1988 e n. 44/89 del 07/06/1989 con abitabilità prot. 14818 del 13/12/1989. Con concessione edilizia n. 81 del 07/09/2006 viene cambiata la destinazione d'uso dell'immobile da civile abitazione ad "Uffici", modificata la distribuzione degli spazi interni e posto il vincolo relativamente al sottotetto sulla impossibilità di un suo utilizzo differente (art. 3 punto 14 comma 7 del Regolamento edilizio), alzata la linea di gronda del sottotetto e aperte finestre su prospetto edificio lato Nord-Est.

Alla data del sopralluogo ho appurato che lo stato di fatto risulta conforme con il progetto di C.E. n. 81/2006. Non vi sono abusi seppur dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa risulta la NON corrispondenza dello stato di fatto con l'elaborato planimetrico catastale. La differenza consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella finestra del corridoio non segnalata.

Dalla visura catastale si evince che l'attuale categoria dell'unità immobiliare è del tipo A/3 (Abitazioni di tipo economico) seppur allo stato attuale è utilizzato come uffici ovvero categoria A/10 (Uffici e studi privati). Prima di procedere alla vendita occorre regolarizzare le difformità rilevate aggiornando la planimetria catastale ed i dati di classamento dell'unità immobiliare in conformità a quanto disposto dall'art. 19 comma 14 del decreto legge 31 maggio n. 78 risultante dalla legge di conversione 30 luglio n. 122.

Tale regolarizzazione prevede una spesa complessiva di circa **1.000,00 €** comprendente le spese e l'onorario professionale.

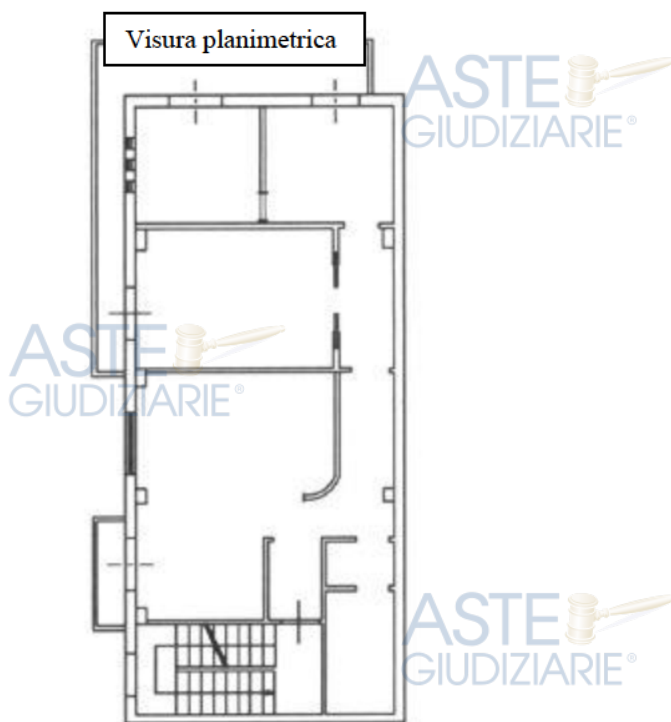
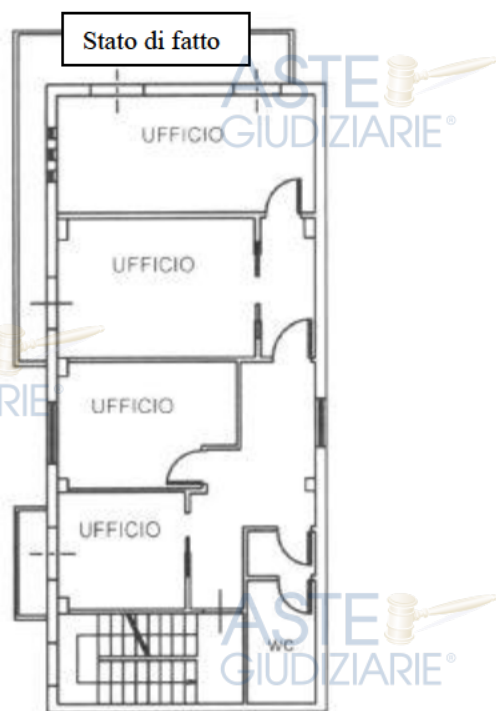


Figura 5. Planimetrie a confronto. Stato di fatto e quanto conservato presso il catasto.

F) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare risulta provvista di attestato di prestazione energetica emesso in data 20/04/2016, valido fino al 20/04/2026 con numero di protocollo di deposito presso il Catasto Energetico dei Fabbricati della regione Sicilia ID 333267 (07 AL_Lotto 1).

L'immobile risulta essere in classe energetica G con indice di prestazione energetica pari a 308,92 kWh/m2.

G) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE
ESTIMATIVA

L'immobile ha una superficie lorda di circa 86 mq. Ha struttura edilizia in cemento armato con tamponamenti in laterizio, le piastrelle interne di ceramica, infissi esterni con persiane in alluminio e porte interne in legno a battente e di tipo a scrigno. All'appartamento si ha accesso dalla scala condominiale realizzata in granito con corrimano in alluminio e finitura delle pareti in gesso.

La forma dell'unità immobiliare è regolare ed è composta dai seguenti ambienti: Ufficio 1 di 8.25 mq Ufficio 2 di 11.88 mq Sala riunioni 15.35 mq ufficio 3 16.64 mq, antibagno + Bagno di 5.69 mq e corridoio ed ingresso di 15.44 mq. L'altezza utile è di 2.6 m nelle zona contro soffittata dell'ingresso/corridoio e 2,7 m nel resto dell'ufficio, i pilastri sono rivesti in pietra e le pareti pitturate con idropittura.

Le rifiniture dell'unità immobiliare utilizzata ad uso ufficio si presentano in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in ceramica con relativa zoccolatura. I rivestimenti delle pareti dei servizi igienici sono realizzate con piastrelle un ceramica. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in alluminio e vetrate dello stesso materiale di colore avorio. Le porte interne sono del tipo a bussola con struttura tamburata e telaio fisso in legno massello di colore noce tangerina chiara.

Per quanto riguarda gli impianti ho rilevato

Non sono presenti i termosifoni essendo la climatizzazione degli ambienti affidata alle pompe di calore installate in ogni stanza; l'impianto idrico è del tipo sotto traccia con cisterna situata al piano semi interrato con pompa monofase e sistema di pressurizzazione elettronico con press-control; l'impianto citofonico con apparecchio posizionato all'interno e apertura del portoncino di ingresso elettrico; Impianto Televisivo ad antenna con alimentatore e diramazioni sottotraccia con prese all'interno dell'appartamento; Impianto fognario collegato alla rete comunale; Impianto elettrico sottotraccia e con punti di accensione ed illuminazione ottimamente ripartiti sia come numero che come distribuzione. Non è presente l'ascensore. Non è stato possibile

reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti per la cui redazione ex novo o per la redazione del certificato di rispondenza alla norma si prevede una spesa di 500 Euro. Lo stato di manutenzione degli impianti è buono.

Determinazione del valore commerciale

Il bene è stato stimato dall'ing. Tumino con una valutazione corrispondente a
€. 65.782,00.

Tenendo presente i valori medi di compravendita di immobili aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona o zone simili, tenendo conto del fatto che si tratta di un immobile in buono stato di conservazione, prese ed elaborate le misure dell'immobile, fatte le debite considerazioni in funzione dello stato nonché delle potenzialità ed in generale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la redazione della MCA ritengo **congrui** i valori dati.

h) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA. Via
Cirillo 4 Piano secondo















A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene pignorato è ricompreso in un'area del centro urbano della città di Santa Croce Camerina, a destinazione prevalentemente residenziale, ma anche commerciale e direzionale.

Il fabbricato, in cui insiste, si sviluppa su quattro piani fuori terra a destinazione direzionale, con un ingombro in pianta di circa 100,00 mq e copertura a falde. Il bene pignorato è individuato al piano terzo (piano sottotetto), accessibile tramite un corpo scala comune all'intero immobile, la sua destinazione d'uso è quella di magazzino/locale di sgombero.

Tale immobile, ha una superficie calpestabile di circa 80 mq, dei quali solo 50 mq sono ricompresi con un'altezza minima di 1.60 hml ed un'altezza massima di 2.85 hml.

L'immobile allo stato attuale è usato come archivio a servizio della ****omissis****.

Le rifiniture dell'ambiente si presentano in uno stato di conservazione buono. I pavimenti sono in mattoni di ceramica, con relativa zoccolatura; le pareti sono rifiniti con intonaco civile. La copertura a falde, con struttura portante in ferro zincato, è costituita da un da pannelli del tipo "Isotec" e manto di coperture a tegole. L'unità immobiliare è dotato di impianto elettrico.

B) CONTROLLI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI EVENTUALI TERZI OCCUPANTI

In seguito al sopralluogo effettuato nel giorno 12 del mese di ottobre dell'anno 2019, si è constatato che l'unità immobiliare risulta essere occupata dalla sede legale della società debitrice. Ho potuto inoltre constatare che nell'immobile in questione vi è un contratto d'Affitto d'azienda ad una società partecipata, la ****omissis****, che si occupa anche di subaffittare il bene come nel caso specifico. Il contratto registrato a Noto il 17 maggio 2016 al n. 5018 serie 15 da pubblico Ufficiale Filippo Morello riporta comunque una clausola al punto due riguardante la durata del contratto che riguarda il contratto medesimo e recita *"...dovrà intendersi risolto, ex unc, contestualmente al provvedimento con il quale il Giudice Delegato farà luogo alla vendita ..."*.

C) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO ARTISTICO.

Sull'immobile in esame per quanto è stato possibile accertare non gravano formalità.

D) ESISTENZA DI FORMALITÀ, ISCRIZIONI IPOTECARIE, PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTI ECC.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 3/06/2020 sono risultate le seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	☐	TRASCRIZIONE del 06/12/1990 - Registro Particolare 12918 Registro Generale 15846 Pubblico ufficiale ZICHICHI FRANCESCO Repertorio 138014 del 05/12/1990 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	☐	TRASCRIZIONE del 06/12/1990 - Registro Particolare 12919 Registro Generale 15847 Pubblico ufficiale ZICHICHI FRANCESCO Repertorio 138015 del 05/12/1990 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
3	☐	ISCRIZIONE del 07/12/1990 - Registro Particolare 1751 Registro Generale 15920 Pubblico ufficiale ZICHICHI FRANCESCO Repertorio 138025 del 06/12/1990 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 27 del 15/01/1991 (EROGAZIONE A SALDO) 2 - Annotazione n. 1101 del 08/11/1993 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4	☐	TRASCRIZIONE del 23/10/1992 - Registro Particolare 11796 Registro Generale 14641 Pubblico ufficiale ZICHICHI FRANCESCO Repertorio 152423 del 12/10/1992 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
5	☐	TRASCRIZIONE del 29/07/2003 - Registro Particolare 9656 Registro Generale 12395 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 72501 del 25/07/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
6	☐	ISCRIZIONE del 29/07/2003 - Registro Particolare 1822 Registro Generale 12396 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 72502 del 25/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
7	☐	TRASCRIZIONE del 12/09/2006 - Registro Particolare 12923 Registro Generale 21764 Pubblico ufficiale COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA Repertorio 81/2006 del 07/09/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico
8	☐	ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 606 Registro Generale 4125 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 378/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
9	☐	ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 607 Registro Generale 4126 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 377/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
10	☐	ISCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 772 Registro Generale 5130 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 379/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

11	☐	TRASCRIZIONE del 07/04/2014 - Registro Particolare 2986 Registro Generale 4244 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1149/2014 del 06/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1940 del 03/08/2018 (CANCELLAZIONE)
12	☐	TRASCRIZIONE del 16/12/2015 - Registro Particolare 10722 Registro Generale 17026 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4568/2015 del 05/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
13	☐	TRASCRIZIONE del 07/07/2016 - Registro Particolare 6525 Registro Generale 9662 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2341/2016 del 23/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
14	☐	TRASCRIZIONE del 24/07/2019 - Registro Particolare 7767 Registro Generale 11083 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 11/2018 del 06/06/2019 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico

E) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile è stato costruito giusta concessione edilizia del 02/02/1988 n. 7/88 e successive varianti autorizzate con concessione n. 60/88 del 20/06/1988 e n. 44/89 del 07/06/1989 con abitabilità prot. 14818 del 13/12/1989. Con concessione edilizia n. 81 del 07/09/2006 viene cambiata la destinazione d'uso dell'immobile da civile abitazione ad "Uffici", modificata la distribuzione degli spazi interni e posto il vincolo relativamente al sottotetto sulla impossibilità di un suo utilizzo differente (art. 3 punto 14 comma 7 del Regolamento edilizio), alzata la linea di gronda del sottotetto e aperte finestre su prospetto edificio lato Nord-Est.

Alla data del sopralluogo ho appurato che lo stato di fatto risulta conforme con il progetto di C.E. n. 81/2006.

E' privo del certificato di agibilità, ma questo non ne pregiudica la vendita.

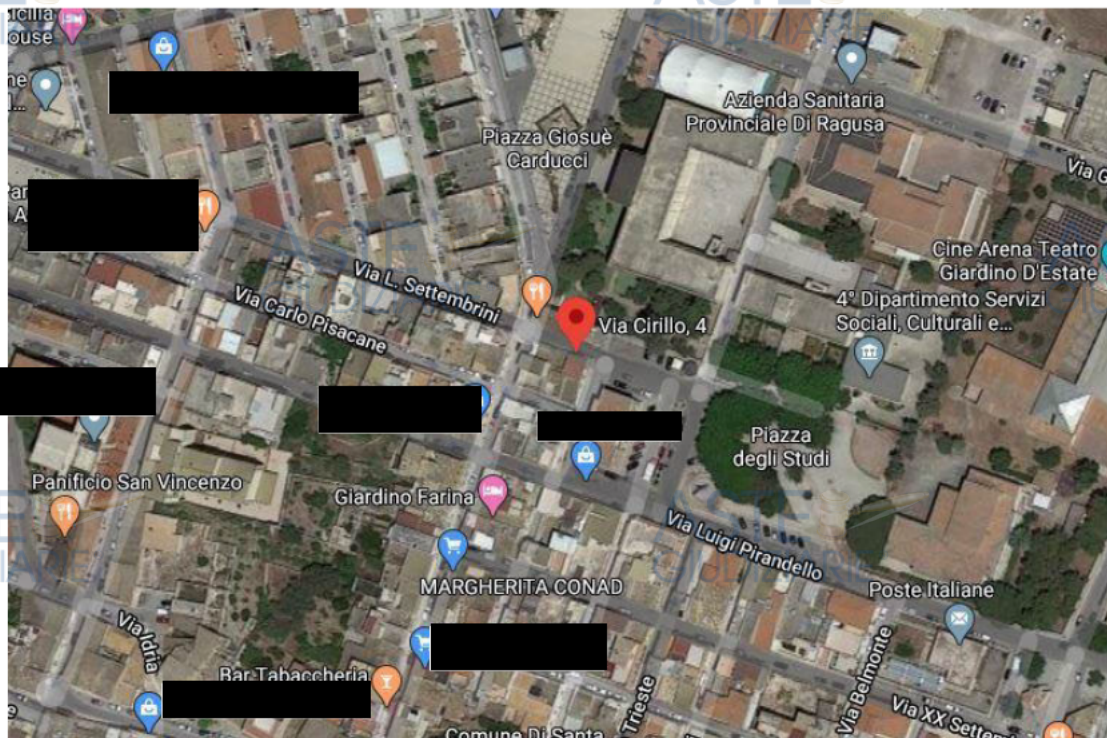


Figura 6. Immagine aerea estratta dal sito google hearth con l'identificazione del bene oggetto di valutazione.

F) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'immobile rientra tra le categorie non soggette ad attestazione di prestazione energetica.

G) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

La superficie lorda del piano sottotetto – piano terzo - risulta pari a mq 78,80. Le rifiniture dell'unità immobiliare utilizzata ad uso sgombero si presentano in buono stato di conservazione. I pavimenti sono in ceramica con relativa zoccolatura. La copertura a falde, con struttura portante in ferro zincato, è costituita da pannelli di tipo ISOTEC e manto di coperture a tegole. L'impianto elettrico è conforme alla norma vigente di settore.

Determinazione del valore commerciale

Il bene è stato stimato dall'ing. Tumino con una valutazione corrispondente a €. **29.940,06**.

Tenendo presente i valori medi di compravendita di locali aventi le caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona o zone simili, prese ed elaborate le misure dell'immobile, fatte le debite considerazioni in funzione dello stato nonché delle potenzialità ed in generale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la redazione della MCA ritengo **congruo** il valore dato.

h) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, INTERNA ED ESTERNA. Via
Cirillo 4







Certo di avere espletato il mandato conferito, si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In allegato:

- Planimetrie catastali e visure dei beni.
- Ispezioni ipotecarie.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Copia concessione Edilizia

Ragusa, 08/06/2020

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Gurrieri

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®