



Allegato 8 - Relazione priva di riferimenti





TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°136/2023 R.G.E.

PROMOSSA DA: ~~Attilio Scrofanini Impresa S.p.A., con sede legale in Torino, P.zza San~~
~~Carlo N.156, con sede secondaria in Milano, via Monte di Pietà N.8,~~
~~rappresentata da "Infraim Italy Spa"~~

NEI CONFRONTI DI: ~~PIRELLA ELETTRONICA DI DECARO MARTELOMEO S. C. S.R.L.~~
~~in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig. Decaro~~
~~Martelomero, nato a Sicul N.15/05/1961, C.A.D. N.15151531~~



~~Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo~~
~~P.T. Ing. Giorgio Scrofanini~~

~~Ing. Giorgio Scrofanini~~
~~Via Giambattista Galtrone, 117 - 97100 Ragusa~~



1. PREMESSA

La presente relazione di stima ha per oggetto l'esecuzione immobiliare n°136/2023 promossa da Istituto [REDACTED], con sede secondaria in [REDACTED], rappresentata da [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante, quale mandataria, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno 8 agosto 1967, rappresentato e difeso, giusta procura dall' [REDACTED] ([REDACTED]), nel cui studio in Ragusa, nella via [REDACTED] è elettivamente domiciliato, nei confronti della [REDACTED] persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig. [REDACTED].

Il sottoscritto [REDACTED]

PREMESSO CHE:

- con provvedimento del 10/09/2023, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione [REDACTED] per un incarico di stima immobiliare riguardante il seguente immobile:
 - + Bene di proprietà della società [REDACTED]:
 - Immobile sito a Scicli, Via dei Lillà n°63, censito al NCEU della stessa Comune al foglio 57 particella 34 sub 12, con p/a, rendita € 1.877,30 piano terra.
 - Immobile sito a Scicli, Via dei Lillà n°63, censito al NCEU della stessa Comune al foglio 57 particella 34 sub 12, con p/a, Classe 3, Rendita 29 mq, Superficie totale 39 mq, rendita € 115,32 piano terra.
 - Bnc sito a Scicli, [REDACTED], censito al [REDACTED] piano terra.
 - in data 05/10/2023 accettava l'incarico trasmesso in data 11/10/2023, e successivamente il sottoscritto veniva contattato dal custode [REDACTED]
 - nelle settimane successive il sottoscritto ha provveduto a reperire tutta la documentazione riguardante l'immobile oggetto di pignoramento, quali visure catastali, ispezioni ipotecarie, le planimetrie degli immobili pignorati e la documentazione urbanistica.
 - in data 25.10.2023 alle ore 10:00 il sottoscritto, unitamente al custode giudiziario, si recavano presso l'immobile per dare inizio alle operazioni peritali, accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni del bene staggito e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici. Al termine, veniva sottoscritto apposito verbale dai presenti;

Tutto ciò premesso, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, presenta la seguente relazione.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 25.10.2023 il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile sito a Scicli – Via dei Lillà 63-65, verificandone le condizioni e procedendo ai rilievi fotografici e planimetrici.

3. RISPOSTA AI QUESITI

B) Esaminare 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

Il bene oggetto di espropriazione nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile e negli atti di compravendita di seguito descritti viene indicato come ubicato in Via dei Lillà n°63-65. Dal sopralluogo si è confermato tale indirizzo civico.

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

Dati catastali risultanti come da tabella 1:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
1		17/13/17			1	D/8	-	-	-	€ 1.677,50
VIA DEI LILLÀ 65 - SCICLI										

Tabella 1

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
2		17/13/17			1	C/6	3	29	33	€ 115,32
VIA DEI LILLÀ 63 - SCICLI										

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
3		17/13/17			1	bcnc				
VIA DEI LILLÀ – SCICLI (ERRONEAMENTE RIPORTATO VIALE 1° MAGGIO)										

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

Lo scrivente C.T.U., secondo quanto esaminato dal fascicolo presente in atti e confermato dai documenti reperiti, ha ricostruito la provenienza dei beni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

04/06/2004 – 04/06/2024

Alla data del 04/06/2004 l'immobile risulta essere intestato per successione di ~~_____~~

- ~~_____ (CF _____) prop. 1/3~~
- ~~_____ (CF _____) prop. 1/3~~
- ~~_____ (CF _____) prop. 1/3~~
- ~~_____ (CF _____) prop. 1/3~~

Con atto del 11/09/2009 – DONAZIONE i proprietari diventano:

- ~~_____ (CF _____) prop. 1/3~~
- ~~_____ (CF _____) prop. 1/3 (1/3)~~
- ~~_____ (CF _____) prop. 1/3 (1/3)~~

Con atto del 11/09/2009 – DIVISIONE il proprietario diventa

- ~~_____ (CF _____) prop. 1/1~~

Successivamente diventa di proprietà della ~~_____~~ con

- Atto notarile del 27/04/2012 di compravendita a rogito ~~_____~~, Notaio in Scicli, rep. 21998 – Compravendita, nota presentata con modello unico n.5024.1/2012 Reparto PI di Ragusa in atti dal 02/05/2012 a favore di ~~_____~~ con sede a Scicli (RG) proprietà 1/1

Vedasi lettera f) per le formalità gravanti sull'immobile

Non risultano alla data del 04/06/2024 altri atti di passaggi di proprietà.

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 parziari¹;

L'immobile appartiene interamente alla ~~_____~~

¹ Qualora risulti pignorata la sola quota di ½ 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 ventennio².

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente risulta verificata.

Dal 04/06/2004 al 04/06/2024 le formalità gravanti risultano:

- TRASCRIZIONE del 02/10/2007 Reg. Part. 13186 Reg. Gen. 22127 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1460/266 del 30/05/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 09/10/2009 Reg. Part. 12166 Reg. Gen. 20070 – Pubblico Ufficiale ~~XXXXX~~ Repertorio 37304/10404 del 11/09/2009 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA;
- TRASCRIZIONE del 09/10/2009 Reg. Part. 12167 Reg. Gen. 20071 – Pubblico Ufficiale ~~XXXXX~~ Repertorio 37304/10404 del 11/09/2009 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
- TRASCRIZIONE del 02/05/2012 Reg. Part. 5024 Reg. Gen. 6978 – Pubblico Ufficiale ~~XXXXX~~ Repertorio 21998/9269 del 27/04/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 02/05/2012 Reg. Part. 944 Reg. Gen. 6979 – Pubblico Ufficiale ~~XXXXX~~ Repertorio 21999/9270 del 27/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 22/09/2023 Reg. Part. 11359 Reg. Gen. 15190 – Pubblico Ufficiale ~~XXXXX~~ Repertorio 37304/10404 del 11/09/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 04/08/2023 Reg. Part. 9895 Reg. Gen. 13269 – Pubblico Ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1963 del 19/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 espropriaione

Titoli edilizi interessanti l'immobile:

- Concessione edilizia n°4730 del 31/08/1968;
- Concessione edilizia n°92 del 25/05/1990;

² segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, 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; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorché potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

- SCIA (SUAP) del 11/03/2013 prot n° 6973; e succ del 24/09/2013 prot n°24049, 15/10/2013 con pec delle ore 10:39:29
- Inizio Lavori del 12 03 2013 con ultimazione in data 29.11.2013;
- Autorizzazione ai sensi dell'art.18 della Legge 2/2/1974 n°64 n°167776 di prot del 13/05/2013 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa;
- Deposito della Legge 1086/71 del 18/11/2013 pratica n° 947SCI
- Relazione struttura ultimata presentata in data 28/01/2014 prot 15005;
- Collaudo strutturale presentato in data 28/01/2014 prot n° 15134;
- Art 28 del 10/02/2014 prot n°23941;
- Abitabilità n°9/2014 del 05/04/2014.

Sono inoltre presenti i certificati di conformità degli impianti e l'autorizzazione allo scarico n°67 del 10/12/2013

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.

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D. Lgs 42/2004:

Si fa presente che l'immobile ricade per una piccola parte all'interno della fascia di rispetto di una faglia sismica – immobile evidenziato con il segno rosso



VINCOLI DA P.R.G.

L'immobile ricade all'interno della "zona B2" aventi le seguenti caratteristiche urbanistiche:

ART.35.B. 2 - SOTTOZONA B2.

1. Comprende le zone parzialmente o totalmente edificate nella prima espansione moderna di Scicli. L'attuazione del P.R.G. in questa sottozona avverrà per singole concessioni edilizie nel rispetto delle disposizioni della L.R. del 27/12/78 N. 71, o attraverso la redazione di P.C. o P.P. esteso all'intero comparto di attuazione, formato secondo le procedure previste dall' art. 11 della L.R. 71/78, o Piani di Recupero su Sub-ambiti individuati con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27 della Legge N°457/1978, o Programmi Integrati di Recupero Urbano ai sensi dell' art. 16 della Legge N°179/92, o Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell' art. 11 della Legge N°493/93.

2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.B. delle presenti N.T.A. , integrate con le seguenti :

2.1. In questa sottozona é consentita la nuova edificazione , la demolizione , la ricostruzione, la sopraelevazione e l'ampliamento compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiario.

2.2. **if. massimo consentito é di mc./mq. 5 con le limitazioni di cui all' art. 41-quinquies della legge 1150/42; (Oss.142)**

2.3. L'altezza massima delle fronti prospettanti su spazi pubblici é pari a 2 volte la larghezza dello spazio pubblico, salvo quanto previsto dalla Legge 64/74 e dal D.M. del 16/01/96 ed in ogni caso non superiore a ml. 11,00.

2.4. La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml. 5,00.

2.5. Sono consentiti i cortili e le chiostrine.

2.6. Per le sopraelevazioni e per i nuovi edifici é sempre obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali esistenti o di nuova previsione.

2.7. **E' ammessa la costruzione a confine. (Oss.142)**

2.8. **Per gli isolati, come definiti dall'art.10 L.R.71/78, if massimo consentito è pari al 70% della densità preesistente , alla data del 6.12.98, opportunamente documentata con elaborato planovolumetrico esteso all'intero isolato e comunque non superiore a mc/mq 10. I volumi da computare devono riferirsi ad edifici autorizzati o ammessi a sanatoria. (Oss.142)**



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE
catturare fotografie.
GIUDIZIARIE®**

e. per verificare l'assetto del nucleo familiare

azione dei soggetti occupanti nell'immobile.

Via Sarmacensina 10 - 00197 Roma (RM) Italia

ASTE GIUDIZIARIE



f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2;

In occasione del sopralluogo sono stati dati gli avvertimenti previsti per evitare la vendita del cespite e le informazioni relative alle modalità di custodia.

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.).

Non vi è la presenza di condominio che riguarda l'immobile oggetto di perizia.

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

Non risultano esserci occupanti terzi.

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)

//

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.



Immagine satellitare con individuazione dell'immobile in cui si trova il bene pignorato

- Indicazione del diritto pignorato:

~~PIRELLA GÖTTSCHE LOWE & C. SNC~~, con sede legale a Scicli in

Immobile sito in Scicli, Via Dei lillà 63-65, censito al NCEU dello stesso Comune

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
1		57	34	17	1	D/8	-	-	-	€ 1.677,50
VIA DEI LILLÀ 65 - SCICLI										

Tabella 1

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
2		57	34	18	1	C/6	3	29	33	€ 115,32
VIA DEI LILLÀ 63 - SCICLI										

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
3		57	34	19	1	bcnc				
VIA DEI LILLÀ – SCICLI (ERRONEAMENTE RIPORTATO VIALE 1° MAGGIO)										

- Confini: l'immobile confina con: Via dei Lillà, Viale 1° Maggio, e altre ditte sui lati in aderenza.

b) sommaria descrizione del bene

- 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;

L'immobile pignorato, sito nel Comune di Scicli, a cui si accede da Via dei Lillà dal civico 63/65, ricade nella zona B2 del P.R.G. e si trova al piano terra di un palazzo multipiano.

Il fabbricato è stato edificato giusta Concessione Edilizia n°4730 del 31/08/1968 e successiva Concessione Edilizia n°92 del 25/05/1990; l'intera struttura risulta essere stata realizzata con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti, partizioni e aggetti orizzontali in latero-cemento.

Dalle planimetrie presentate a firma del ~~Perito Salvatore Di Maria~~, risulta che l'immobile ha un volume pari a 1.065,44 mc e risulta avere una destinazione d'uso "Locale Commerciale", con la presenza di un Deposito/soppalco.

Per legge deve essere asservito un parcheggio di almeno 106,56 mq, e come risulta dalle tavole si è destinato una porzione interna pari a $5.40 \times 5.30 = 28,62$ mq (avente destinazione d'uso C6), una porzione esterna di 55,00 mq e un posteggio esistente su Viale 1° Maggio di 30,10 mq, con i quali si raggiunge un totale di 113,72 mq che risultano essere maggiori dei 106,56 mq richiesti.

Nello stato di fatto il garage di 28,62 mq risulta essere assente e tale area risulta essere stata destinata al locale artigianale.

Il locale all'interno si presenta in buone condizioni. All'interno è presente un locale WC destinato ai dipendenti e dalla scala interna in acciaio si accede alla zona soppalco. Il soppalco risulta essere stato realizzato con pilastri e travi in acciaio e presenta un solaio con lamiera collaborante.

Per accedere al parcheggio privato esterno è presente un'apertura, tale parcheggio risulta essere coperto con una termo-copertura.

La pavimentazione risulta essere costituita al piano terra da mattoni in graniglia di cemento, mentre nel piano soppalco risulta essere presente una pavimentazione in laminato finto parquet.

Gli infissi sono in metallo con vetro singolo, mentre all'ingresso sono presenti due saracinesche in metallo.

Relativamente agli impianti tecnici:

- 1) **Impianti di riscaldamento e raffrescamento:** non risultano essere presenti impianti di riscaldamento/raffrescamento.
- 2) **Impianto di acqua calda sanitaria:** è installato uno scaldabagno elettrico.
- 3) **Impianto idrico:** collegamento alla condotta civica.
- 4) **Impianti ad energia rinnovabile.** Non sono presenti.
- 5) **Barriere architettoniche:** essendo il locale situato a piano terra è accessibile ad eventuali disabili.
- 6) **Allaccio fognario:** collegamento alla fognatura comunale con regolare permesso sopra citato.

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.**

L'immobile è occupato da alcune attrezzature dalla società VIMER, ma alla data odierna non risulta esserci nessuna attività commerciale in loco.

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 smaltimento³. 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 debitore dichiara che provvederà a svuotare l'immobile di tutti i beni mobili.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).

//

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta 1 n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelevazione in favore dello IACP etc...); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis e 31 della Legge 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 e Decreto 10 novembre 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.

Le formalità contro che dovranno essere cancellate all'atto del trasferimento dell'immobile sono:

- ISCRIZIONE del 02/05/2012 Reg. Part. 944 Reg. Gen. 6979 – Pubblico Ufficiale ~~IMMOBILE TENAZIO~~ ~~IMMOBILE~~ Repertorio 21999/9270 del 27/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
- TRASCRIZIONE del 04/08/2023 Reg. Part. 9895 Reg. Gen. 13269 – Pubblico Ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1963 del 19/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

³ In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

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)**

L'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale risulta essere dotato di tutti i titoli autorizzativi previsti per la tipologia di locale, tuttavia sono presenti le seguenti difformità non sostanziali:

- È stato annesso il garage al locale artigianale mediante l'abbattimento delle pareti perimetrali e la chiusura di una porta esterna, pertanto il futuro acquirente dovrà ripristinare i luoghi addossandosi la spesa per la creazione di tali tramezzature e apertura, stimabile in circa **5.000,00 euro**
- In merito alla conformità urbanistica dai rilievi effettuati si è riscontrato che le misure urbanistiche da progetto risultano avere delle piccole discordanze rientranti nella tolleranza ammissibile urbanistica.
- Vi è un diverso posizionamento della porta d'ingresso all'antibagno, pertanto il futuro acquirente dovrà ripristinare i luoghi addossandosi la spesa per il ripristino, al fine di evitare le spese per la presentazione di una CILA in accertamento di conformità e l'eventuale variazione catastale, stimabile in circa **1.000,00 euro**.
- Si deve redigere un Docfa per la trasformazione del sub 1 da BCNC a pertinenza del locale, il tutto avente un costo per il futuro acquirente pari a **400,00 euro** spese incluse
- Complessivamente per regolarizzare l'immobile occorre una cifra pari a **6.400,00 euro**

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.

L'attestato dovrà essere redatto per l'immobile pignorato. Costi presumibili complessivi che verranno detratti dalla stima dell'immobile sono riportati in tabella:

Costo redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 300,00
Costo rilascio del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica da parte di ditta specializzata*	non richiesto in quanto l'impianto termico è assente
TOTALE	€ 300,00

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;**

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.

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il criterio di calcolo della superficie commerciale dell'immobile si adotta il metodo proposto dalla norma UNI 10750:2005, di seguito si riporta la tabella riepilogativa.

SUPERFICIE	DESCRIZIONE
Superficie lorda del locale* $(25,00+0.25 \cdot 9.60) \times (5.10+0.125) + (24.40-5.50-9.00) \times (5.30+0.25) = 136,72 \text{ mq}$	Locale commerciale/artigianale
Superficie lorda del locale* $9,60 \times (5.10+0.125) + (9,00) \times (5.30+0.25) = 100,11 \text{ mq}$	Locale deposito
Superficie lorda del locale* $9,60 \times (5.10+0.125) + (9,00) \times (5.30+0.25) - (1.30 \times 3.75) = 95,23 \text{ mq}$	Soppalco
Superficie lorda del locale* $(5.40+0.25+0.10) \times (5.30 + 0.25+0.10) = 32.49 \text{ mq}$	Garage interno
Superficie lorda del locale* 55,00 mq	Garage esterno coperto

*comprensiva del 100% dei muri perimetrali verso esterno e del 50% dei muri perimetrali in comunione con altra ditta

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DI MERCATO.

METODO INDIRECTO

Questo metodo è basato sulla comparazione per similitudine con altre unità o fabbricati della zona facendo riferimento all'ultimo aggiornamento della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative alla zona di riferimento.

Al valore della zona scelto si applicano dei coefficienti di merito correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare e il valore così corretto viene moltiplicato per la superficie commerciale, determinandone così il più probabile valore di mercato.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Scicli per il II semestre del 2023 per abitazioni di tipo economico si è fatto riferimento ai valori della zona D1-Periferica-Area Sud Ovest Del Centro Storico considerando:

come prezzo di vendita:

per il locale commerciale/artigianale il range va dai 670,00 ai 990,00 mq → 950,00 euro al mq

per il locale deposito il range va dai 325,00 ai 485,00 mq → 450,00 euro al mq

per il locale garage il range va dai 305,00 ai 455,00 mq → 350,00 euro al mq

come prezzo di locazione

per il locale commerciale/artigianale il range varia dai 3,80 ai 5,60 mq → 4,00 euro al mq

per il locale deposito il range varia dai 1,40 ai 2,10 mq → 2,00 euro al mq

per il locale garage il range varia dai 1,50 ai 2,20 mq → 2,00 euro al mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: SCICLI

Fascia/zona: Periferia/AREE A SUD OVEST DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	325	485	L	1,4	2,1	L
Negozi	NORMALE	670	990	L	3,8	5,6	L

Provincia: RAGUSA

Comune: SCICLI

Fascia/zona: Periferia/AREE A SUD OVEST DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,8	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	880	L	2,5	3,2	L
Autorimesse	NORMALE	295	435	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	305	455	L	1,5	2,2	L

Si è considerato il valore che tiene conto di tutta una serie di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, quali le condizioni interne ottimali, la possibilità di utilizzo immediato, luminosità.

- Calcolo valore di mercato dell'immobile		Valore di mercato	
Valore di mercato della zona per mq	136,72 mq x 950,00 euro al mq =	129880,44 euro	Locale commerciale/artigianale
Superficie lorda del locale*	100,11 mq x 450,00 euro al mq =	45.049,50 euro	Locale deposito
Superficie lorda del locale*	95,23 mq x 450,00 euro al mq =	42.855,75 euro	Soppalco
Superficie lorda del locale*	32.49 mq x 350,00 euro al mq =	11.370,63 euro	Garage interno
Superficie lorda del locale*	55,00 mq x 350,00 euro al mq =	19.250,00 euro	Garage esterno coperto

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON RELATIVE PERTINENZE NON SCORPORABILI

248.406,31 €

- Calcolo valore di affitto dell'immobile		Valore di mercato	
Valore di mercato della zona per mq	136,72 mq x 4,00 euro al mq =	546,86 euro	Locale commerciale/artigianale
Superficie lorda del	100,11 mq x 2,00 euro al mq =	200,22 euro	Locale deposito

97100 Ragusa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

locale*			
Superficie lorda del locale*	95,23 mq x 2,00 euro al mq =	190,47 euro	Soppalco
Superficie lorda del locale*	32.49 mq x 2,00 euro al mq =	64,98 euro	Garage interno
Superficie lorda del locale*	55,00 mq x 2,00 euro al mq =	110,00 euro	Garage esterno coperto

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON RELATIVE PERTINENZE NON SCORPORABILI	1.112,53 €
---	-------------------

Successivamente si effettuerà la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo di stima si basa sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione iniziale dei suoi redditi futuri.

Partendo dal presupposto che per l'immobile in oggetto, si considera un canone di affitto pari a 1.112,53 €/mese

Moltiplicando il valore appena ricavato per 12 si ottiene il reddito padronale lordo annuo R.p.l.:

R.p.l. = 1.112,53 € x 12 = 13.350,36 €/anno

Da questo valore occorre dedurre le spese e perdite di parte padronale S.p.p.(manutenzione relative al fabbricato, tributi gravanti sull'immobile, perdite di parte padronale dovute a sfritto ed inesigibilità) che nella generalità dei casi variano dal 15% al 25% del canone normale annuo di locazione. Per cui ipotizzando un'incidenza del 20% avremo il seguente reddito medio annuo:

B.f.= 13.350,36 € x 0,80 = 10.680,29 €/anno

Capitalizzando tale reddito netto medio presunto al tasso del 3,5% si ottiene:

V = B.f./r = 10.680,29 € x 100/3,5 = 305.151,09 €

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON RELATIVE PERTINENZE NON SCORPORABILI	305.151,09 €
---	---------------------

Mediando i due valori desunti dai due metodi di stima avremo che il valore del fabbricato è:

Valore = (248.406,31 € + 305.151,09 €)/2 = 276.778,70 €

Al valore di mercato dell'immobile verranno decurtare le somme per la redazione dell'ape e con l'applicazione di un abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi occulti:

Valore di mercato dell'immobile	276.778,70 €
Spese per redazione APE	300,00 €
Spese per regolarizzazione	6.400,00 €
Valore immobile decurtato delle spese	270.078,70 €
Abbattimento forfettario del 15%	40.511,80 €
VALORE DI STIMA IMMOBILE	si arrotonda a 229.566,89 €

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);

La quota è pignorata per intero.

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

Inserite all'interno della scheda sintetica in calce alla presente.

97100 Ragusa



4. ELENCO ALLEGATI

- allegato 1: Visura storica immobile
- allegato 2: Ispezione ipotecaria per immobile
- allegato 3: Planimetria catastale ed elaborato planimetrico
- allegato 4: Rilievo planimetrico e planimetria autorizzata
- allegato 5: Titoli autorizzativi
- allegato 6: Certificato di agibilità
- allegato 7: Estratto di mappa
- allegato 8: Relazione priva di riferimenti



ALLEGATO N.4
SCHEMA SINTETICA

Lotto unico E.I. 136/2023 _____, con sede legale in _____, P.zza San Carlo n°56, con sede _____ in _____, documento di identità n° _____, rappresentata da "_____" contro _____ _____ VIVIERE ELETTRONICA DI DELIA M. MARTELLI & C. SNC In persona dell'amministratore unico e legale rappresentante, Sig. _____ nato a _____ Scicli il 19/06/1981, C.F. _____ _____ _____ Giudice Dott. Carlo _____ _____ _____ Custode Giudiziale Avv. _____ _____ _____ Esperto del prezzo d'asta Ing. _____	
Diritto	L'immobile appartiene alla società _____ SNC, per l'intera piena proprietà.
Bene	L'immobile pignorato, sito nel Comune di Scicli, a cui si accede da Via dei Lilla dal civico 63/65, ricade nella zona B2 del P.R.G. e si trova al piano terra di palazzo multipiano. Il fabbricato è stato edificato giusta Concessione Edilizia n°4730 del 31/08/1968 e successiva Concessione Edilizia n°92 del 25/05/1990; l'intera struttura risulta essere stata realizzata con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti, partizioni e aggetti orizzontali in latero-cemento. Dalle planimetrie presentate a firma dell'_____, risulta che l'immobile ha un volume pari a 1.065,44 mc e risulta avere una destinazione d'uso "Locale Commerciale", con la presenza di un Deposito/soppalco. Per legge deve essere asservito un parcheggio di almeno 106,56 mq, e come risulta dalle tavole si è destinato una porzione interna pari a $5.40 \times 5.30 = 28,62$ mq (avente destinazione d'uso C6), una porzione esterna di 55,00 mq e un posteggio esistente su Viale 1° Maggio di 30,10 mq, con i quali si raggiunge un totale di 113,72 mq che risultano essere maggiori dei 106,56 mq richiesti. Nello stato di fatto il garage di 28,62 mq risulta essere assente e tale area risulta essere stata destinata al locale artigianale. Il locale all'interno si presenta in buone condizioni. All'interno è presente un locale WC destinato ai dipendenti e dalla scala interna in acciaio si accede alla zona soppalco. Il soppalco risulta essere stato realizzato con pilastri e travi in acciaio e presenta un solaio con lamiera collaborante. Per accedere al parcheggio privato esterno è presente un'apertura, tale parcheggio risulta essere coperto con una termo-copertura. La pavimentazione risulta essere costituita al piano terra da mattoni in graniglia di cemento, mentre nel piano soppalco risulta essere presente una pavimentazione in laminato finto parquet. Gli infissi sono in metallo con vetro singolo, mentre all'ingresso sono presenti due saracinesche in metallo.

	Relativamente agli impianti tecnici: Impianti di riscaldamento e raffrescamento: non risultano essere presenti impianti di riscaldamento/raffrescamento. Impianto di acqua calda sanitaria: è installato uno scaldabagno elettrico. Impianto idrico: collegamento alla condotta civica. Impianti ad energia rinnovabile. Non presenti. Barriere architettoniche: essendo il locale situato a piano terra è accessibile ad eventuali disabili. Allaccio fognario: collegamento alla fognatura comunale con regolare permesso sopra citato.																																																																			
Ubicazione	Comune di Scicli – Via Dei Lillà n°63-65 Coordinate geografiche: 36.785697°– 14.695660°																																																																			
Titolarità con provenienza ventennale	Alla data del 04/06/2004 l'immobile risulta essere intestato per successione di Cammarà Giuseppe - Cammarà Giuseppe (C.F. 000000000000000000) prop 1/9 - Cammarà Giovanni (C.F. 000000000000000000) prop 1/9 - Cammarà Maria (C.F. 000000000000000000) prop 1/9 - Cammarà Carmela (C.F. 000000000000000000) prop 6/9 Con atto del 11/09/2009 – DONAZIONE i proprietari diventano: - Cammarà Giuseppe (C.F. 000000000000000000) prop 1/3 - Cammarà Giovanni (C.F. 000000000000000000) prop 3/9 (1/3) - Cammarà Maria (C.F. 000000000000000000) prop 3/9 (1/3) Con atto del 11/09/2009 – DIVISIONE il proprietario diventa - Cammarà Giovanni (C.F. 000000000000000000) prop 1/1 Successivamente diventa di proprietà della Cammarà Maria - Atto notarile del 27/04/2012 di compravendita a rogito Dott. Enrico Ignazio Scicli, Notaio in Scicli, rep. 21998 – Compravendita, nota presentata con modello unico n.5024.1/2012 Reparto PI di Ragusa in atti dal 02/05/2012 a favore di Cammarà Giovanni di Scicli con codice 000000000000000000 (RG) proprietà 1/1																																																																			
Dati Catastali	<table><tr><th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th><th colspan="6">DATI CLASSAMENTO</th></tr><tr><th>Identif. Immobile</th><th>Sez. Urbana</th><th>Foglio</th><th>P.Ila</th><th>Sub</th><th>Zona Cens.</th><th>Categoria</th><th>Classe</th><th>Cons.</th><th>Sup. catastale</th><th>Rendita</th></tr><tr><td>1</td><td colspan="5">000000000000000000</td><td></td><td></td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>€1.677,5</td></tr><tr><td colspan="11">VIA DEI LILLÀ 65 - SCICLI</td></tr></table> Tabella 1 <table><tr><th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th><th colspan="6">DATI CLASSAMENTO</th></tr><tr><th>Identif. Immobile</th><th>Sez. Urbana</th><th>Foglio</th><th>P.Ila</th><th>Sub</th><th>Zona Cens.</th><th>Categoria</th><th>Classe</th><th>Cons.</th><th>Sup. catastale</th><th>Rendita</th></tr></table>	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO						Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	1	000000000000000000							-	-	-	€1.677,5	VIA DEI LILLÀ 65 - SCICLI											DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO						Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO																																																															
Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita																																																										
1	000000000000000000							-	-	-	€1.677,5																																																									
VIA DEI LILLÀ 65 - SCICLI																																																																				
DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO																																																															
Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita																																																										

	<table><tr><td>2</td><td colspan="5"></td><td>3</td><td>29</td><td>33</td><td colspan="2">€115,32</td></tr><tr><td colspan="12">VIA DEI LILLÀ 63 - SCICLI</td></tr></table>											2						3	29	33	€115,32		VIA DEI LILLÀ 63 - SCICLI																																			
2						3	29	33	€115,32																																																	
VIA DEI LILLÀ 63 - SCICLI																																																										
	<table><tr><th colspan="5">DATI IDENTIFICATIVI</th><th colspan="6">DATI CLASSAMENTO</th></tr><tr><th>Identif. Immobile</th><th>Sez. Urbana</th><th>Foglio</th><th>P.Illa</th><th>Sub</th><th>Zona Cens.</th><th>Categoria</th><th>Classe</th><th>Cons.</th><th>Sup. catastale</th><th>Rendita</th><th></th></tr><tr><td>3</td><td colspan="5"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="12">VIA DEI LILLÀ – SCICLI (ERRONEAMENTE RIPORTATO VIALE 1° MAGGIO)</td></tr></table>											DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO						Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita		3												VIA DEI LILLÀ – SCICLI (ERRONEAMENTE RIPORTATO VIALE 1° MAGGIO)											
DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO																																																					
Identif. Immobile	Sez. Urbana	Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita																																																
3																																																										
VIA DEI LILLÀ – SCICLI (ERRONEAMENTE RIPORTATO VIALE 1° MAGGIO)																																																										
Lotto	Lotto unico																																																									
Occupazione	L'immobile non risulta essere occupato o in fase di esercizio dell'attività di vendita																																																									
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.																																																									
Irregolarità e abusi	L'immobile dal punta di vista urbanistico e catastale risulta essere dotato di tutti i titoli autorizzativi previsti per la tipologia di locale, tuttavia sono presenti le seguenti difformità non sostanziali: - È stato annesso il garage al locale artigianale mediante l'abbattimento delle pareti perimetrali e la chiusura di una porta esterna, pertanto il futuro acquirente dovrà ripristinare i luoghi addossandosi la spesa per la creazione di tali tramezzature e apertura, stimabile in circa 5.000,00 euro - In merito alla conformità urbanistica dai rilievi effettuati si è riscontrato che le misure urbanistiche da progetto risultano avere delle piccole discordanze rientranti nella tolleranza ammissibile urbanistica. - Vi è un diverso posizionamento della porta d'ingresso all'antibagno, pertanto il futuro acquirente dovrà ripristinare i luoghi addossandosi la spesa per il ripristino, al fine di evitare le spese per la presentazione di una CILA in accertamento di conformità e l'eventuale variazione catastale, stimabile in circa 1.000,00 euro. - Si deve redigere un Docfa per la trasformazione del sub 1 da BCNC a pertinenza del locale, il tutto avente un costo per il futuro acquirente pari a 400,00 euro spese incluse - Complessivamente per regolarizzare l'immobile occorre una cifra paria a 6.400,00 euro																																																									

Immobile insanabile	//
Titolarità Urbanistica	- Concessione edilizia n°4730 del 31/08/1968; - Concessione edilizia n°92 del 25/05/1990; - SCIA (SUAP) del 11/03/2013 prot n° 6973; e succ del 24/09/2013 prot n°24049, 15/10/2013 con pec delle ore 10:39:29 - Inizio Lavori del 12 03 2013 con ultimazione in data 29.11.2013; - Autorizzazione ai sensi dell'art.18 della Legge 2/2/1974 n°64 n°167776 di prot del 13/05/2013 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa; - Deposito della Legge 1086/71 del 18/11/2013 pratica n° 947SCI - Relazione struttura ultimata presentata in data 28/01/2014 prot 15005; - Collaudo strutturale presentato in data 28/01/2014 prot n° 15134; - Art 28 del 10/02/2014 prot n°23941;
Agibilità/Abitabilità	L'immobile è in possesso del Certificato di abitabilità n°9/2014 del 05/04/2014.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	//
Divisibilità	L'immobile è pignorato per intero e deve essere venduto in un unico lotto
Valore di Mercato	276.778,70 €
Valore di Vendita Forzata	229.566,89 €
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	1.112,53 € al mese
Vendibilità e motivo	Il bene, sito nel Comune di Scicli in via dei Lillà n°63-65, ricade nella zona B2 del P.R.G." e si trova al piano terra di un immobile multipiano. Il bene nel complesso è in buone condizioni di manutenzione, ben rifinito per la destinazione d'uso per cui è destinato con affaccio sulla pubblica via, con possibilità di parcheggio, zona tranquilla.
Vincoli	Il bene cade parzialmente nella fascia di rispetto di una faglia sismica.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Non risultano esserci oneri derivanti da debiti gravanti sulla proprietà
APE/CDU (già detratti)	Secondo quanto disposto dalla circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/ACQUISIZIONE CDU emanata il 18/11/2021 dal Tribunale di Ragusa – Sez. Civile, l'APE

dal valore di stima)	verrà redatto dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento così come definito secondo le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015). (costi previsti € 300,00 comprensivi di redazione dell'APE da parte di un tecnico abilitato e rilascio libretto di impianto da parte di ditta specializzata)
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni per il compendio pignorato La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente risulta verificata. Dal 04/06/2004 al 04/06/2024 le formalità gravanti risultano: • TRASCRIZIONE del 02/10/2007 Reg. Part. 13186 Reg. Gen. 22127 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1460/266 del 30/05/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE; • TRASCRIZIONE del 09/10/2009 Reg. Part. 12166 Reg. Gen. 20070 – Pubblico Ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 37304/10404 del 11/09/2009 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA; • TRASCRIZIONE del 09/10/2009 Reg. Part. 12167 Reg. Gen. 20071 – Pubblico Ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 37304/10404 del 11/09/2009 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE • TRASCRIZIONE del 02/05/2012 Reg. Part. 5024 Reg. Gen. 6978 – Pubblico Ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 21998/9269 del 27/04/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA • ISCRIZIONE del 02/05/2012 Reg. Part. 944 Reg. Gen. 6979 – Pubblico Ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 21999/9270 del 27/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO • TRASCRIZIONE del 22/09/2023 Reg. Part. 11359 Reg. Gen. 15190 – Pubblico Ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 37304/10404 del 11/09/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' • TRASCRIZIONE del 04/08/2023 Reg. Part. 9895 Reg. Gen. 13269 – Pubblico Ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1963 del 19/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Descrizione

L'immobile pignorato, sito nel Comune di Scicli, a cui si accede da Via dei Lillà dal civico 63/65, ricade nella zona B2 del P.R.G. e si trova al piano terra di palazzo multipiano. Il fabbricato è stato edificato giusta Concessione Edilizia n°4730 del 31/08/1968 e successiva Concessione Edilizia n°92 del 25/05/1990; l'intera struttura risulta essere stata realizzata con struttura intelaiata in c.a. e scheletro portante in pilastri e travi emergenti, partizioni e aggetti orizzontali in latero-cemento.

Dalle planimetrie presentate a firma dell'Arch. Salvatore Di Maria, risulta che l'immobile ha un volume pari a 1.065,44 mc e risulta avere una destinazione d'uso "Locale Commerciale", con la presenza di un Deposito/soppalco.

Per legge deve essere asservito un parcheggio di almeno 106,56 mq, e come risulta dalle tavole si è destinato una porzione interna pari a $5.40 \times 5.30 = 28,62$ mq (avente destinazione d'uso C6), una porzione esterna di 55,00 mq e un posteggio esistente su Viale 1° Maggio di 30,10 mq, con i quali si raggiunge un totale di 113,72 mq che risultano essere maggiori dei 106,56 mq richiesti.

Nello stato di fatto il garage di 28,62 mq risulta essere assente e tale area risulta essere stata destinata al locale artigianale.

Il locale all'interno si presenta in buone condizioni. All'interno è presente un locale WC destinato ai dipendenti e dalla scala interna in acciaio si accede alla zona soppalco. Il soppalco risulta essere stato realizzato con pilastri e travi in acciaio e presenta un solaio con lamiera collaborante.

Per accedere al parcheggio privato esterno è presente un'apertura, tale parcheggio risulta essere coperto con una termo-copertura.

La pavimentazione risulta essere costituita al piano terra da mattoni in graniglia di cemento, mentre nel piano soppalco risulta essere presente una pavimentazione in laminato finto parquet.

Gli infissi sono in metallo con vetro singolo, mentre all'ingresso sono presenti due saracinesche in metallo.

Relativamente agli impianti tecnici:

Impianti di riscaldamento e raffrescamento: non risultano essere presenti impianti di riscaldamento/raffrescamento.

Impianto di acqua calda sanitaria: è installato uno scaldabagno elettrico.

Impianto idrico: collegamento alla condotta civica.

Impianti ad energia rinnovabile: Non presenti.

Barriere architettoniche: essendo il locale situato a piano terra è accessibile ad eventuali disabili.

Allaccio fognario: collegamento alla fognatura comunale con regolare permesso sopra citato.

Valore di mercato dell'immobile	276.778,70 €
Spese per redazione APE	300,00 €
Spese per <u>regolarizzazione</u>	6.400,00 €
Valore immobile decurtato delle spese	270.078,70 €
Abbattimento forfettario del 15%	40.511,80 €
VALORE DI STIMA IMMOBILE	si arrotonda a 229.566,89 €

Valore di Mercato

276.778,70 €

Spese decurtate	6.700,00 €
Valore di stima di VENDITA FORZATA comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15%	229.566,89 €
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	//



Prospetto principale su Via dei Lillà



Vista interna del locale artigianale con vista soppalco e deposito
sottostante



Vista interna del locale artigianale con vista soppalco e deposito sottostante



Vista sub 1 parcheggio privato



Quadro elettrico esistente



Scala di accesso al soppalco



Locali Servizi



Vista deposito



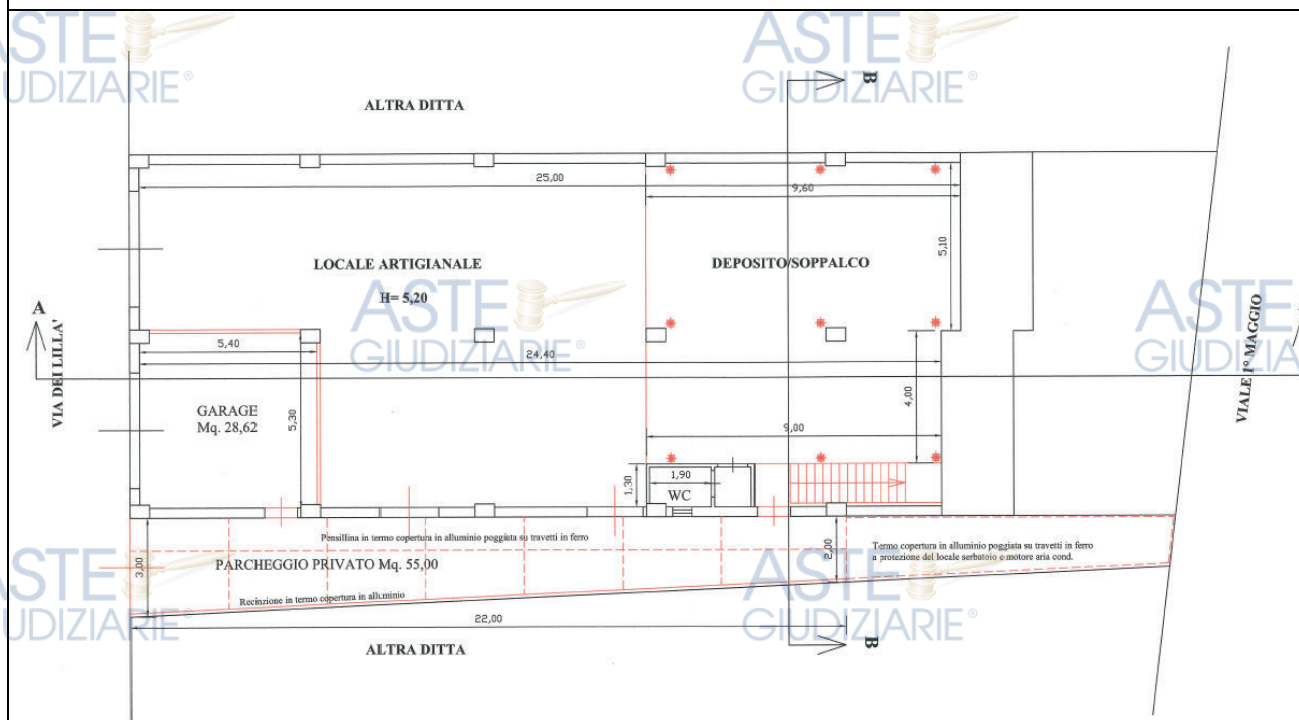
Vista soppalco



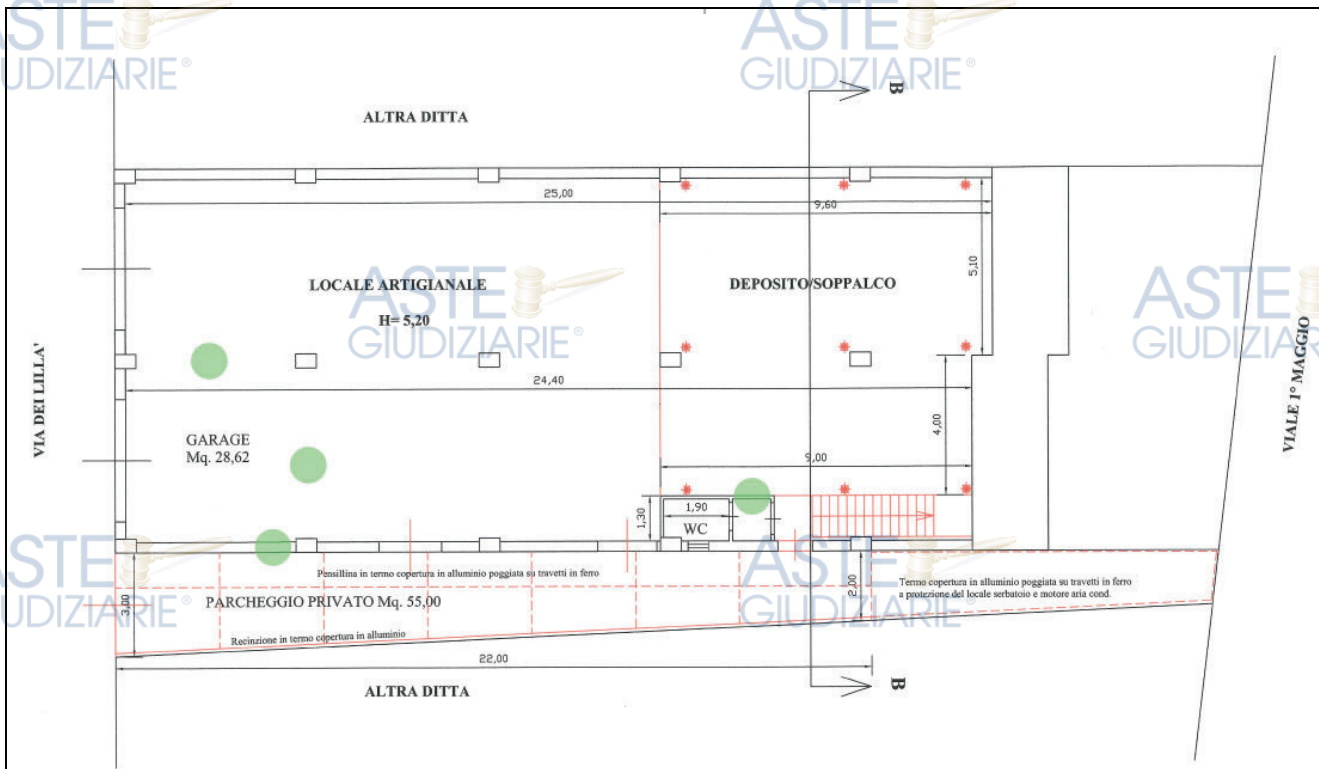
Vista Soppalco



Vista interna locale artigianale



Pianta Stato autorizzato



Pianta Stato Esistente – in verde le irregolarità da sistemare



Immagine satellitare con individuazione dell'immobile in cui si trova il bene pignorato

Con la presente relazione, composta da n°35 pagine e n°13 allegati, la scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatole e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, 04/06/2024

IL C.T.U.

97100 Ragusa