

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo

Procedimento Esecutivo n. 184/2023

Creditore procedente:

Contro:

Oggetto: Relazione di stima dei seguenti immobili siti in Santa Croce camerina, Cda

Chiusi Baroni Snc., censiti in catasto:

- fabbricati al foglio 34 particella 1719 sub 1;
- terreni al foglio 34 particella 1719;
- terreni al foglio 34 particella 1479.



INDICE

- Scheda sintetica, pag. 3
- Relazione di stima, pag. 16



Lotto 1

Esecuzione 184/2023 Giudice Dott. Carlo Di Cataldo	
Custode Giudiziario Esperto del procedimento	
Diritto	Diritto di proprietà - Quota 1/1
Bene	I beni oggetto di vendita sono un fabbricato, magazzino, al piano terra, il terreno di pertinenza, attorno allo stesso e un piccolo stacco di terra, tra il fabbricato stesso e la strada SC35, Santa Croce Camerina - Punta Secca.
Ubicazione	Comune di Santa Croce camerina, Cda Chiusa Baroni Snc. Coord. Geografiche: (36.798982, 14.501524)
Titolarità	L'immobile è di esclusiva proprietà del Sig. per l'intero, al quale è pervenuto in virtù: dell'atto di compravendita del 14/01/2002, notaio Marcello Zichichi di Ragusa, repertorio/raccolta nn. 57376/4704 trascritto il 05/02/2002 al n. 1957/1643; dell'atto di compravendita del 14/12/2007, notaio Marcello Zichichi di Ragusa, repertorio/raccolta nn. 100173/9133 trascritto il 31/12/2007 al n. 29026/17683;
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità, a seguito dei seguenti titoli: dell'atto di compravendita del 14/01/2002, notaio Marcello Zichichi di Ragusa, repertorio/raccolta nn. 57376/4704 trascritto il 05/02/2002 al n. 1957/1643; dell'atto di compravendita del 14/12/2007, notaio Marcello Zichichi di Ragusa, repertorio/raccolta nn. 100173/9133 trascritto il 31/12/2007 al n. 29026/17683;

Dati catastali	I beni sono correttamente individuati in catasto e nel pignoramento: Fabbricati: foglio 34 particella 1719 sub 1 Terreni: foglio 34 particella 1719 Terreni: foglio 34 particella 1479
Lotto	Lotto n. 1, composto dal fabbricato
Occupazione	L'immobile è libero, risulta occupato il tetto da un impianto fotovoltaico di terzi ed un piccolo locale tecnico inverter.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità ed abusi	Le difformità riscontrate sono: <u>Comune:</u> la diversa distribuzione interna, la modifica dei prospetti, e la modifica della copertura ed il locale inverter sono sanabili, previo accertamento di conformità, tale intervento comporta il pagamento di una sanzione a partire da 1.000,00 € oltre che la redazione di una pratica redatta da un tecnico per un totale di circa 3.000,00 €. <u>Catasto:</u> serve rettificare la planimetria; Costo per la redazione della pratica: 500,00 € Per un costo presumibile totale di 4.500,00 Euro.
Immobile insanabile	Allo stato attuale, per i dati in possesso in merito alla conoscenza strutturale lo scrivente sembrerebbe escluderlo.
Conformità urbanistica	<u>Comune:</u> dalle indagini eseguite presso il comune di Santa Croce Camerina, l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia in variante n. 45/2004. Lo stesso presenta rispetto al titolo abilitativo la diversa distribuzione interna, la modifica dei prospetti, la modifica della

	copertura ed il locale inverter, i quali sono sanabili.	
Agibilità/Abitabilità	Assenza, in quanto l'immobile allo stato attuale risulta incompleto.	
Valore di Mercato	<u>56.200,00 €</u>	
Valore abusi	<u>4.500,00 €</u>	
Valore smaltimento beni vari	<u>0,00 €</u>	
Valore di Vendita Forzata (abbattimento 15%)	<u>44.000,00 €</u>	
Valore del Canone di Mercato	/	
Vendibilità e motivo	L'immobile è della tipologia produttiva di buona qualità, lo stesso è vendibile e se rifinito potrebbe essere un buon investimento, poiché vicino al mare, in quanto potrebbe essere trasformato in una struttura ricettiva	
Vincoli	Non risultano essere presenti vincoli, se non quelli da concessione edilizia, ovvero il vincolo della superficie di mq 620 al servizio dell'edificio.	
Edilizia Agevolata	No	
Oneri	No	
APE	Non è necessario redigere l'APE ai sensi del Decreto n. 1388 del 27 novembre 2020 (GURS n. 62 del 18 dicembre 2020).	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni ISCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro	
	Tipo di Iscrizione:	

	Particolare 7183 Registro Generale 29027 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 100174/9134 del 14/12/2007 Capitale € 110.000,00 Totale € 220.000,00 A favore di: Contro:	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
	ISCRIZIONE del 18/03/2019 - Registro Particolare 492 Registro Generale 3987 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRIESTE Repertorio 100 del 19/02/2018 Capitale € 12.575,87 Totale € 30.000,00 A favore di: Contro:	Tipo di Iscrizione: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
	ISCRIZIONE del 02/10/2020 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 11419 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1705/2020 del 28/09/2020 Capitale € 110.226,28 Totale € 150.000,00	Tipo di Iscrizione: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

	A favore di: Contro:	
	Trascrizioni	
	<i>TRASCRIZIONE CONTRO del</i> <i>28/03/2003 - Registro Particolare 4065</i> <i>Registro Generale 5214</i> <i>Pubblico ufficiale COMUNE DI SANTA</i> <i>CROCE CAMERINA Repertorio 13/2003</i> <i>del 26/03/2003</i> <i>A favore:</i> <i>Contro:</i>	Tipo di Trascrizione: ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO
	<i>TRASCRIZIONE CONTRO del</i> <i>11/06/2004 - Registro Particolare 6610</i> <i>Registro Generale 12056</i> <i>Pubblico ufficiale COMUNE DI SANTA</i> <i>CROCE CAMERINA Repertorio 45/2004</i> <i>del 03/06/2004</i> <i>A favore:</i> <i>Contro:</i>	Tipo di Trascrizione: ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO

	TRASCRIZIONE del 20/09/2023 - Registro Particolare 11268 Registro Generale 15045 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2105 del 31/07/2023 A favore: Contro:	Tipo di Trascrizione: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
--	---	---

Lotto 1

Descrizione		<u>Descrizione sintetica dell'immobile n. 1-2-3</u>		
		L'immobile ha destinazione d'uso produttivo, deposito al servizio dell'agricoltura ed è ubicato a Santa Croce Camerina in Cda Chiusa Baroni Snc è composto da un fabbricato della superficie lorda di 65,07 mq, un terreno pertinenziale di 1077,93 mq ed un lotto di terreno di 110,00 mq		
Destinazione			Abitazione	
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale	S1	65,07	1,00	65,07
Superficie pertinenze	SUP1	1077,93	0,18	194,03
Terreno	SUP2	110,00	0,08	8,80
Superficie commerciale (SUP)		267,90		
Valore di Mercato			56.200,00 €	
Valore di stima di Vendita ipotesi detrazione solo abusi			51.700,00 €	
Valore di stima di Vendita ipotesi detrazione abbattimento forfettario 15%			44.000,00 €	
Valore del Canone di Mercato			/	



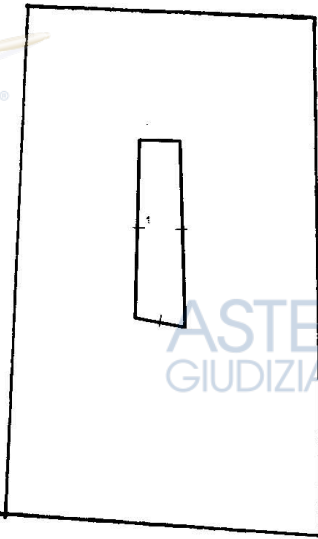
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0106192 del 16/07/2004	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Camerina	
	CONTRADA CHIUSA BARONE civ. SN	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	ZISA ORAZIO
	Foglio: 34	Iscritto all'albo:
	Particella: 1719	Geometri
	Subalterno: 1	Prov. Ragusa N. 1124

Piano Terra
H = 3.50

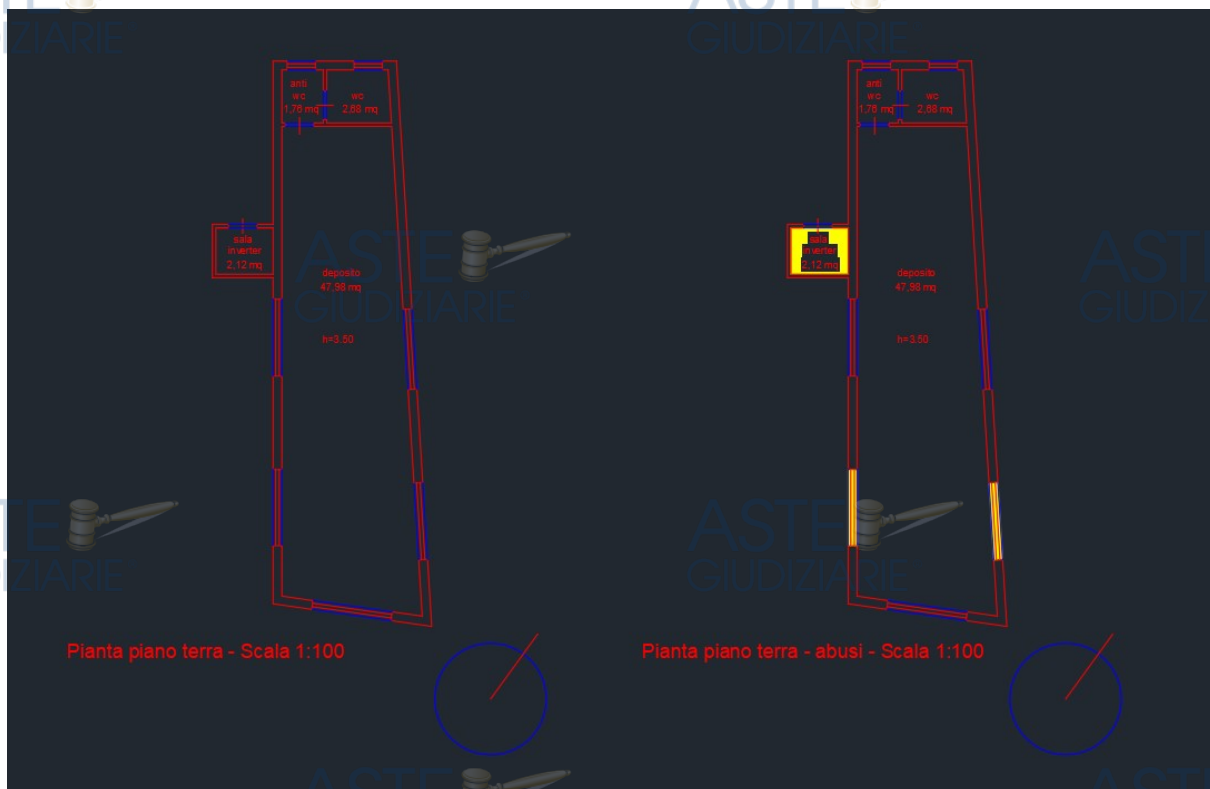
Magazzino

Ultima planimetria in atti
Data: 21/02/2024 - n. T414786 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2024 - Comune di SANTA CROCE CAMERINA (II 78) - < Foglio 34 - Particella 1719 - Subalterno 1 >
CONTRADA CHIUSA BARONI n. SN Piano T

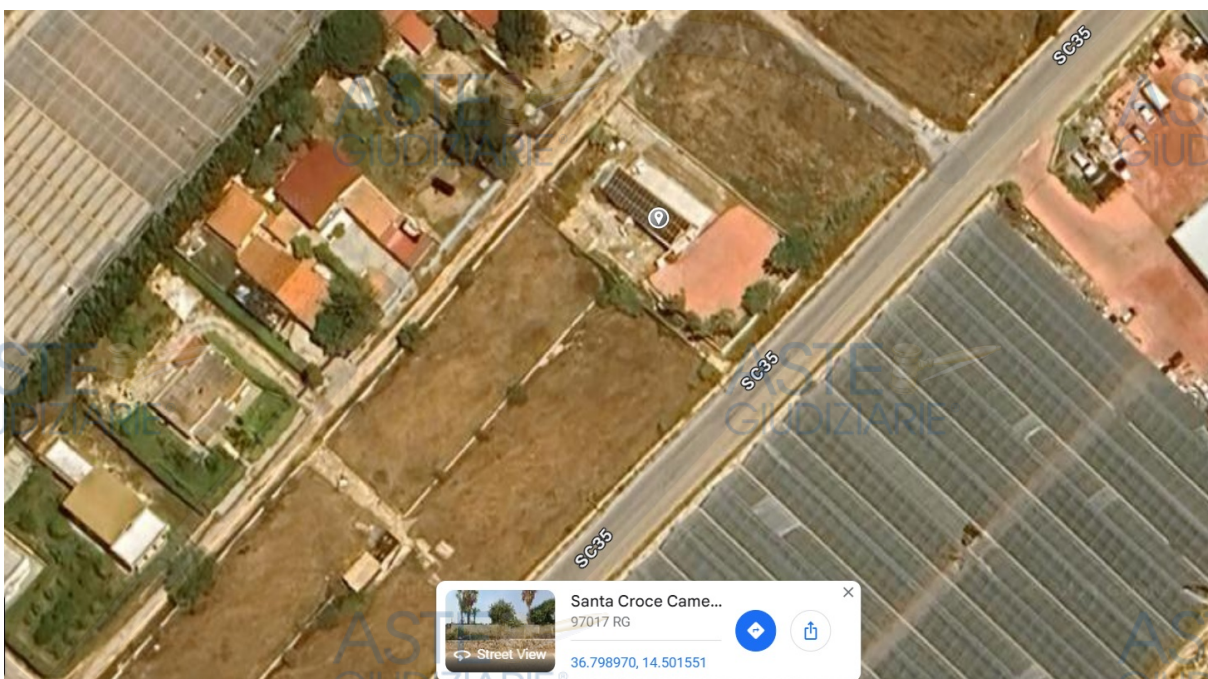
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0106192 del 16/07/2004 Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Camerina Contrada Chiusa Barone civ. SN	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 34 Particella: 1719 Subalterno: 1	Compilata da: Zisa Orazio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 1124
Scheda n. 2 Scala 1:500		
		
Ultima planimetria in atti Data: 21/02/2024 - n. T414786 - Richiedente: GLPMRC73D01H163U Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2024 - Comune di SANTA CROCE CAMERINA (1178) - < Foglio 34 - Particella 1719 - Subalterno 1 >
CONTRADA CHIUSA BARONI n. SN Piano T









Il sottoscritto, , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n., a mezzo pec del 30/01/2024, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe. Il 30/01/2024 il sottoscritto, dichiarava di accettare l'incarico in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Carlo Di Cataldo**. Premesso tutto ciò:

e s p o n e

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 184/2023 promossa dalla ditta contro il

QUESITI ED OPERAZIONI PERITALI

In data 29/01/2024, in occasione del conferimento di incarico di stima, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sottoponeva all'esperto i seguenti compiti e quesiti.

"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 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 giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

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 superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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;

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

pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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

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; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

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 insolite, 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 ad 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.;"

Il sottoscritto, ricevuto il mandato, svolgeva le seguenti operazioni:

- a) Il 30/01/2024, come da incarico prendeva contatto con il custode giudiziario Dott. Piero Armenia, con cui coordinare le operazioni ed i compiti assegnati;
- b) Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto;
- c) Avviso di primo sopralluogo, il 07/02/2024, concordato e sottoscritto insieme al custode giudiziario, comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. e pec;
- d) Sopralluoghi effettuati insieme al custode giudiziario presso gli immobili oggetto dell'esecuzione eseguiti a partire dal 22/02/2024;
- e) Accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa a partire dal 21/02/2024;

- f) Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili effettuati presso l'U.R.P. del comune della città di Santa Croce Camerina, Sportello Unico per l'Edilizia a partire dal 26/03/2024;
- g) Redazione della presente relazione di stima;
- h) Deposito telematico dell'originale dell'elaborato;
- i) Trasmissione di copia all'avvocato dei creditori e del debitore, al custode a mezzo posta elettronica.

RISPOSTA AI QUESITI

Punto I-a)

Dopo aver verificato e riscontrato la completezza della documentazione: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato 1, lo scrivente non ha nulla da segnalare alla S.V. in merito alla completezza della documentazione. Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come da Allegato 1, lo scrivente predispone il seguente elenco dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, assegnandondo ad ognuno un numero identificativo che servirà nella successiva esposizione della relazione, per l'identificazione degli stessi.

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della provincia di Ragusa - sezione di Santa Croce Camerina, si evince che gli immobili sono in proprietà esclusiva, in quanto i beni furono acquistati in regime di separazione dei beni.

Fabbricati

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Sup. catast.	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
1	34	1719	1	1	C/2	2	51 mq	€76,38	Cda Chiusa Baroni piano T Santa Croce Camerina	1/1

Terreni

Id. immobile	Fgl.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Indirizzo	Quota di proprietà
2	34	1719	Ente Urbano		Are 11.43			Cda Chiusa Baroni Santa Croce Camerina	1/1
3	34	1479	Seminativo Irriguo	3	Are 1.10	€ 1,31	€ 0,45	Cda Chiusa Baroni Santa Croce Camerina	1/1

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

- **Immobilabile n. 1:**

A) TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2003 - Registro Particolare 4065 Registro Generale 5214 Pubblico ufficiale Repertorio 13/2003 del 26/03/2003 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

B) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2004 - Registro Particolare 6610 Registro Generale 12056 Pubblico ufficiale Repertorio 45/2004 del 03/06/2004 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;

C) ISCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro Particolare 7183 Registro Generale 29027 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 100174/9134 del 14/12/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

D) ISCRIZIONE del 18/03/2019 - Registro Particolare 492 Registro Generale 3987 Pubblico ufficiale Repertorio 100 del 19/02/2018 -IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

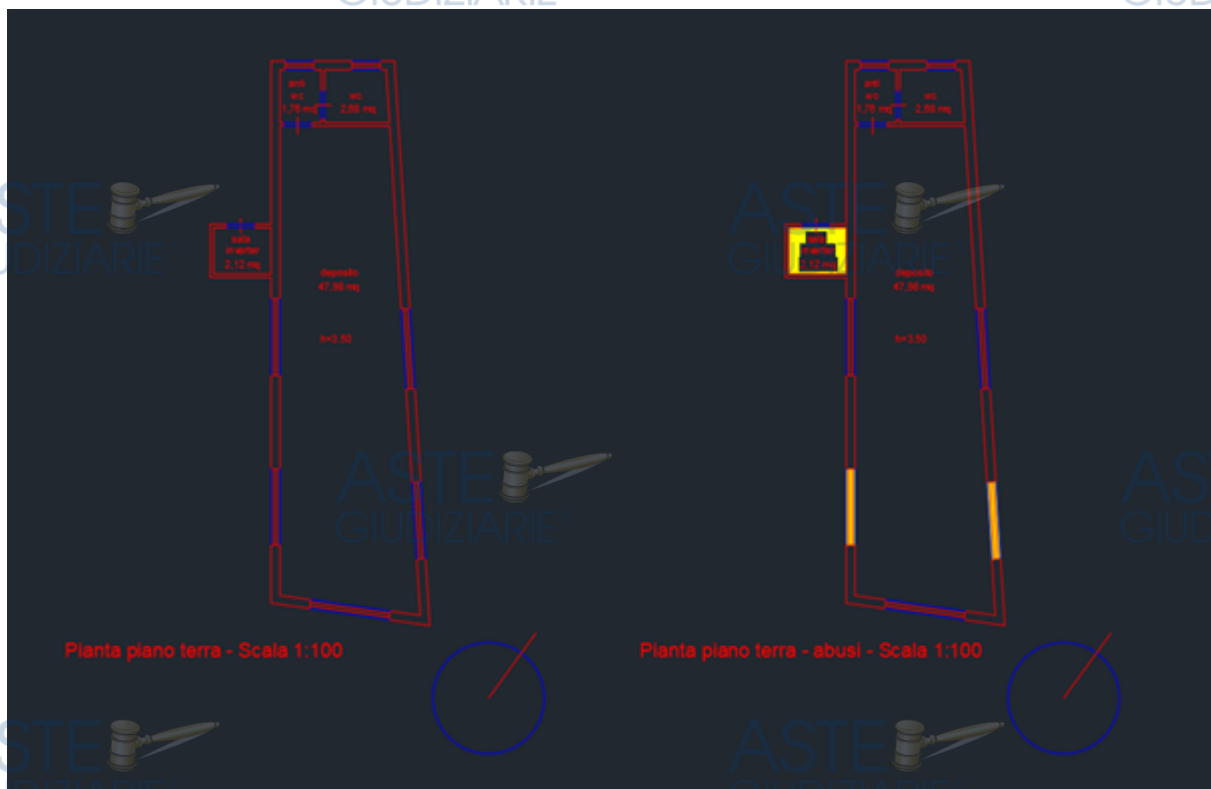
E) ISCRIZIONE del 02/10/2020 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 11419 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1705/2020 del 28/09/2020 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

F) TRASCRIZIONE del 20/09/2023 - Registro Particolare 11268 Registro Generale 15045 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2105 del 31/07/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Punto I-b) Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode , ad accedere ai luoghi, fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la parte debitrice, per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si descrivono gli immobili oggetto di pignoramento:

Comune	Santa Croce Camerina
Via	Cda Chiusa Baroni
Numero Civico	Snc
Piano	Terra
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.798982 Longitudine: 14.501524
Caratteristiche interne	L'immobile in questione è un fabbricato di recente realizzazione, si presenta come un unico locale di forma trapezoidale, con cinque grandi aperture. Sul lato minore dell'edificio è realizzato un bagno ed un anti bagno, dotate entrambi di due finestre alte. La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono intonacate e rifinite con la tonachina ma, sia le pareti che l'intradosso del solaio mostrano i segni del fatto che il bene è privo di infissi, lamentando qualche infiltrazione d'acqua.
Caratteristiche esterne	All'immobile, in Cda Chiusa Baroni, si accede dalla SC35, poi per il mezzo di viabilità interpoderale interna si arriva al cancello d'ingresso. Da un piccolo viale in cemento industriale si arriva all'immobile. L'intero edificio esternamente si presenta incompleto in quanto mancano gli infissi e la finitura esterna risulta essere leggermente degradata. La copertura è a tetto riportato, con una sola falda, dove prende posto un impianto fotovoltaico da 9,35 kwp, proprietà di terzi. All'esterno dell'immobile è stato realizzato un piccolo locale tecnico dove trovano posto i quadri elettrici e l'inverter dell'impianto di cui sopra.
Superficie calpestabile mq	Piano Terra Deposito: 47,90 mq Anti Wc: 1,76 mq Bagno: 2,68 mq Locale inverter: 2,12 mq
Confini	Particella 1626: Bene comune non censibile Particella 1479: Strada interpoderale non censita in catasto
Dati catastali	Foglio 34 Particella 1719 sub 1

Pertinenze	<u>Cortile interno e terreno pertinenziale, attualmente in comune con terzi</u>
	Foglio 34 Particella 1719
	<u>Copertura occupata da terzi con un impianto fotovoltaico e relativo locale tecnico al piano terra</u>



- Immobile n. 2:

Comune	Santa Croce Camerina
Via	Cda Chiusa Baroni
Numero Civico	Snc
Piano	Terra
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.798982 Longitudine: 14.501524
Caratteristiche	Il bene in questione è il terreno di pertinenza dell'edificio, che funge da spazio esterno, è realizzato in parte pavimentato delle piastrelle in ceramica, in parte in cemento industriale, in parte a verde, la superficie complessiva è di 1081,00 mq, parte di essa, 620,00 mq sono vincolati.

Confini	Particella 1626: Bene comune non censibile Particella 1479: Strada interpoderale non censita in catasto
Dati catastali	Foglio 34 Particella 1719

- **Immobile n. 3:**

Comune	Santa Croce Camerina
Via	Cda Chiusa Baroni
Numero Civico	Snc
Piano	Terra
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.798982 Longitudine: 14.501524
Caratteristiche	Il bene in questione è il terreno che separa il terreno di pertinenza dell'edificio e la SC 35. La superficie complessiva è di 101,00 mq.
Confini	Particella 1626: Bene comune non censibile Particella 1719: Strada interpoderale non censita in catasto SC35 - Strada Comunale Santa Croce Camerina - Punta Secca
Dati catastali	Foglio 34 Particella 1479

In Allegato n. 2 le foto

Punto I-c) In sede di sopralluogo è emerso che sul tetto del predetto locale insiste un impianto fotovoltaico, denominato “impianto ”, entrato in esercizio in data 13/10/2008 - di potenza nominale pari a Kw 9,35 e per il quale è stata stipulata in data 09/04/2009 la Convenzione n. O07E02391907 con il Gestore dei Servizi Energetici - GSE S.p.A. per il riconoscimento delle tariffe incentivanti, codice CENSIMP IM_S19ZFSR, POD n. IT001E906214172, nonché una Convenzione per il ritiro dell'Energia Elettrica di cui all'art. 13, commi 3 e 4 del Decreto Legislativo n. 387/03 e all'art. 1 comma 41 della legge n. 239/04 n. RID005060.

L'impianto risulta essere di proprietà della " " con sede in nella in forza all'atto di cessione di impianto fotovoltaico del giorno 1.12.2015, Rep. n. 4912 Racc. n. 3464 e registrato all'Agenzia delle Entrate di il 28/12/2015 al n. 2771 serie 1T e, quindi, in data anteriore a quella della notifica dell'atto di pignoramento.

Con provvedimento del 04/06/2024 il G.E. Carlo Di Cataldo ha disposto che "il GSE versi in favore della presente procedura esecutiva le tariffe incentivanti" e che "il custode comunichi il presente provvedimento alla e al GSE".

Il predetto provvedimento è stato quindi comunicato dal custode giudiziario a mezzo p.e.c. in data 10.6.2024 sia alla che al GSE. **Punto I-c bis)** Il bene, presenta:

- oggetti di proprietà dell'esecutato di nessun valore.

Punto I-d,e) Sul bene vi è il vincolo, che 620 mq sono vincolati alla costruzione.

Punto I-f)

- **Immobile n. 1-2-3:**

Comune	Santa Croce Camerina
Via	Cda Chiusa Baroni
Numero Civico	Snc
Dati catastali	Foglio 34 Particella 1719 sub 1 Foglio 34 particella 1719 Foglio 34 particella 1479
Autorizzazione urbanistica Comune Santa Croce Camerina	Dalle indagini eseguite presso il comune di Santa Croce Camerina risulta che l'edificio è edificato con concessione edilizia n. 45/2004 in variante alla Concessione Edilizia n. 13/03
Conformità urbanistica	No <u>Piano terra utilizzabile</u> La distribuzione interna, il bagno è leggermente diverso

	rispetto alla concessione edilizia. Altresì, i prospetti, sono stati creati nei due lati più lunghi una nuova apertura in più per lato. Nulla si è trovato in merito al tetto, che è stato modificato da a terrazzo ad una falda e al vano dove trovano posto i quadri elettrici e l'inverter.
Agibilità/Impianti	Inesistenza del certificato di agibilità. Inesistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico dell'edificio. Inesistenza impianto termico
Conformità Catasto	No. La planimetria va modificata per gli abusi sopra esposti.

Costi conformità Comune/Catasto	Le difformità riscontrate sono: <u>Comune:</u> la diversa distribuzione interna, la modifica dei prospetti, e la modifica della copertura ed il locale inverter sono sanabili, previo accertamento di conformità, tale intervento comporta il pagamento di una sanzione a partire da <u>1.000,00 €</u> oltre che la redazione di una pratica redatta da un tecnico per un totale di circa <u>3.000,00 €</u>. <u>Catasto:</u> serve rettificare la planimetria; Costo per la redazione della pratica: <u>500,00 €</u> <u>Per un costo presumibile totale di 4.500,00 Euro.</u>
---	---

Punto I-g) A parere dello scrivente non è necessario redigere l'APE ai sensi del Decreto n. 1388 del 27 novembre 2020 (GURS n. 62 del 18 dicembre 2020), in quanto anche se l'immobile è impropriamente accatastato come commerciale, lo

stesso è da individuare come magazzino/edificio a servizio dell'agricoltura sprovvisto di impianto.

Punto I-h) L'immobile verrà considerato nel suo insieme come un unico lotto. Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite, le quali per il fatto che la zona è periferica sono pochissime. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguaglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento anche ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e alle compravendite della zona.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

“Stima dei beni produttivi” di Graziano Castello – Grafill

Immobile n. 1 - Foglio 34 Particella 1719 sub 1			
Immobile n. 2 - Foglio 34 Particella 1719			
Immobile n. 3 - Foglio 34 Particella 1479			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	S.L. (m²)	Coefficiente di ragguaglio	S.C. (m²)
Deposito	65,07	1,00	65,07
Terreno Foglio 34 Particella 1719	1077,93	0,18	194,03
Terreno Foglio 34 particella 1479	110	0,08	8,80
Totale m²			267,90
VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)			
MINIMO		MASSIMO	
125		210	
DECURTAZIONI - AUMENTI			
Tipologia	Coeff.		Euro

A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	1	/
TOTALE		1	/
<u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u>			
210			
<u>CALCOLO VALORE</u>			
<u>SUPERFICIE</u>	<u>VALORE Euro/mq</u>	<u>VALORE EURO</u>	
267,90	210	56259,00	
<u>VALORE DI STIMA Euro</u>			
56.200,00 €			

<u>TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO IPOTESI solo costi abusi</u>	
IMMOBILE	VALORE DI STIMA
1-2-3	56.200,00 €
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. pari a 4.500,00 Euro	51.700,00 €
Abbattimento forfettario 15%.	43.945,00 €
<u>TOTALE</u>	<u>44.000,00 €</u>
<u>Valore finale di stima</u>	
<u>44.000,00 Euro</u>	

Il valore di stima finale, nell'ipotesi dei soli costi degli abusi, calcolato dallo scrivente è pari a 44.000,00 Euro.

Punto I-j) In Allegati n. 2.

Punto I-n) In allegati n. 1

CONCLUSIONI

Il sottoscritto , con la presente relazione che si compone di
n. 34 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e
rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, lì 05 Ottobre 2024

Il C.T.U.

Allegati:

1. visura catastale - estratto di mappa - planimetrie - elaborato planimetrico - titoli di proprietà - ispezione ipotecaria;
2. documentazione fotografica;
3. richieste accesso agli atti.