



TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE **r.g.e. 214/2023**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

Rappresentata dagli Avv.ti [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Carlo Di Cataldo

CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott.ssa Michela Gelanzè

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

Il Professionista incaricato

Dott. Ing. Giambattista Siciliano

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.**CONTENUTI**

L'INCARICO

OGGETTO DELL' INCARICO

ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE E OPERAZIONI PERITALI

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- a. Identificazione del bene
- b. Sommaria descrizione del bene
- c. Stato di possesso del bene
- c. bis Indicare se nell'immobile vi siano cose o beni di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento
- d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente
- d. bis.
- e. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati
- f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica
- g. Attestazione di prestazione energetica
- h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa
- i. Indicazione del valore finale del bene
- l. Comoda divisibilità del bene
- j. Documentazione fotografica

TABELLE RIEPILOGATIVE DI VALUTAZIONE

ALLEGATI



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu



L'INCARICO

In data 06/02/2024 il sottoscritto Ing. Giambattista Siciliano, iscritto all' Albo dell' Ordine professionale degli Ingegneri della provincia di Ragusa, sezione A Civile-Ambientale con il n. 1255 dal 07/11/2012, veniva nominato CTU dall' Ill.mo G.E. del Tribunale di Ragusa, Dott. Carlo Di Cataldo, nell'ambito della procedura esecutiva r.g.e. 214/2023 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti a Ispica (RG), e più precisamente:

- 1) immobile sito in via Andreoli n.3, P 3° identificato catastalmente al foglio 16, p.lla 207, sub 31.
- 2) immobile sito in Via Statale n.98, P T-1° identificato catastalmente al foglio n. 17, p.lla 182, sub 1.
- 3) immobile sito in Via Lombardia n.18, P 2° identificato catastalmente al foglio 10, p.lla 1242, sub 13.

OGGETTO DELL' INCARICO

L'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U. l'incarico di eseguire gli accertamenti tecnici e di esportare i risultati in apposita relazione, come di seguito:

- 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. **Sommatoria 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;
- 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



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e i 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 di vantato del 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;

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, dove i costi siano esigui il PE 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 i cui costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o di scarichi industriali) il PE evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche un'ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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 In. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione ad es, prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc..) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta 8ai sensi degli artt. 49 bis dell'art 31 della l. 23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto-Legge 23/10/2018 n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dei vincoli (liquidando ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero Dell'Economia e delle finanze per la determinazione del corrispettivo



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

- e. **Esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc;
- f. **Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene** nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche.
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità.
 - potenzialità edificatorie del bene.
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).
- g. **Attestazione di prestazione energetica** / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui d.gls. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno essere detratti dal valore di stima
- h. **Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**
- indicazione sulla 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 e 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;
- j. **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);
- k. **Eseguire almeno nr. 6 Fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE E OPERAZIONI PERITALI

- **05/03/2024** Comunicazione operazioni peritali con Sopralluogo.
- **05/03/2024** Acquisizione presso Agenzia del Territorio di Ragusa della Planimetria e dell'Estratto del foglio di mappa.
- **07/03/2024** Sopralluogo negli immobili oggetto di pignoramento siti nel comune di Ispica (RG), in via Andreoli n.3, Via Statale n.98, e in Via Lombardia n. 18 alla presenza dell'esecutato [REDACTED] del custode giudiziario Dott.ssa Michela Gelanzè;
- **13/05/2024** I° richiesta di proroga dei termini di deposito della perizia con rinvio di deposito al 16/19/2024;
- **10/07/2024** Richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Ispica;
- **12/09/2024** II° richiesta di proroga dei termini di deposito della perizia con rinvio di deposito al 5/12/2024;
- **08/10/2024** Acquisizione presso ufficio Urbanistica, Comune di Ispica (RG) degli atti amministrativi degli immobili;
- **03/12/2024** Acquisizione presso Agenzia del Territorio di Ragusa dell'ispezione ipotecaria n.T51486.

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e del sopralluogo e, a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica suddivisa in **n.3 lotti** articolati rispettivamente in n.11 parti per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

- a. *Identificazione del bene;*
- b. *Sommara descrizione del bene;*
- c. *Stato di possesso del bene;*
- c. bis *Presenza di beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento*
- d. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;*
- d. bis *Eventuale edificazione in regime di edilizia convenzionata*
- e. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati;*
- f. *Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica;*
- g. *Attestazione di prestazione energetica;*
- h. *Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa;*
- i. *Indicazione del valore finale del bene;*
- j. *Comoda divisibilità del bene;*
- k. *Documentazione fotografica*



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

LOTTO N.1
IMMOBILE SITO IN VIA ANDREOLI N.3 P 3°

a. Identificazione del bene

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, risulta che il bene pignorato consiste in un Appartamento al piano terzo di uno stabile sito a Ispica, in via Andreoli n.3.

Censito al Catasto dei fabbricati al **Foglio 16 – P.Illa 207 – Sub 31 – Categoria A/3 – Classe 2 – Cons. 2 vani – Rendita € 144,61.**

Confina a NORD con unità immobiliare dello stesso stabile, a SUD Prospetta con Via Corso Umberto Primo, a EST Prospetta con la Via Etna ed a OVEST confina con un'altra unità immobiliare dello stesso stabile.

L'intestatario dell'immobile risulta il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietario per 1/1, giusto Atto di Compravendita del 12/01/2010 Notaio Dott. Filippo Morello n. Rep. 43261 – n. Racc. 16145.

b. Sommatoria descrizione del bene:

L'immobile di Via Andreoli n. 3 oggetto dell'esecuzione immobiliare è un monolocale posto al piano terzo di uno stabile condominiale edificato tra il 1972 e il 1978, che si eleva su n. 4 piani fuori terra più seminterrato e terrazza di copertura.

Sorge nella zona centrale della città, più precisamente, con riferimento al PRG del Comune di Ispica, esso ricade in Zona B.

L'intero stabile è suddiviso in diversi appartamenti, accessibili tramite il portone di ingresso posto in Via Andreoli al civico n.3; il collegamento verticale è garantito da un corpo scala e da un ascensore; la struttura dell'edificio è di tipo intelaiata in cemento armato, con tamponature esterne e tramezzature interne in laterizio forato; i pavimenti dell'unità immobiliare in questione sono in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico con tapparelle; L'abitazione è dotata di impianto idrico, impianto elettrico ed è inoltre presente un climatizzatore tipo split.

Lo stato di conservazione del bene sia interno che esterno appare discreto.

c. Stato di possesso del bene

In occasione del sopralluogo effettuato con la custode Dott.ssa Michela Gelanzè, si è



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

potuto constatare che l'immobile risulta abitato Dal [REDACTED] giusto regolare contratto di affitto registrato in data 01/05/2022 all'Agenzia delle Entrate di Modica al n. 865 serie 3T della durata di anni 4 fino al 30/04/2026 rinnovabile per altri anni 4 in caso di mancato avviso di disdetta tra le parti, e quindi ancora in essere.

L'importo del canone, stabilito in € 3.000,00 annuali (€ 250,00/mensili), risulta congruo per l'immobile.

d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Non esistono formalità, vincoli e limitazione d'uso in forma scritta di natura condominiale e altri oneri gravanti sul bene.

Le spese condominiali, che in media ammontano ad € 500,00/annuali per l'unità immobiliare in questione, risultano regolarmente pagate come da mail dell'amministratore condominiale del 03/12/2024, A [REDACTED]

e. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dal certificato notarile rilasciato dal Notaio dott.ssa [REDACTED], depositato agli atti del procedimento, risulta che nel ventennio in esame l'immobile è oggetto alle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento del 29/09/2023 rep. 2595 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 17/10/2023 ai nn. 16683/12419, a favore di [REDACTED] S.r.l. con sede a Roma c.f. [REDACTED], credito di euro [REDACTED] oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG);
- Ipoteca volontaria iscritta in data 02/09/2010 ai nn. 16825/3861, in forza di atto di concessione e garanzia di mutuo del 30/08/2010 rep. 44189/16699 Not. Filippo Morello di Ispica, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Ragusa c.f. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] per la complessiva somma di [REDACTED], di cui capitale [REDACTED] tasso interesse annuo 3,387% durata 25 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG)



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

- Ipoteca volontaria iscritta in data 20/02/2008 ai nn. 3824/845 cancellata con comunicazione n.2105 del 14/10/2010, cancellazione totale eseguita il 18/10/2010.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo Scrivente in data 03/12/2024 n.T51486 si confermano i dati sopradescritti.

f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della seguente perizia, il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica rilevando che l'immobile venne edificato con i seguenti titoli autorizzativi:

- **N.O. per l'esecuzione dei lavori edili prat. N. 405/1972 del 30/11/1972** rilasciata dal Comune di Ispica all' [REDACTED] con il quale fu prevista la "Costruzione di un edificio da adibire ad abitazione in via Corso Umberto";
- **N.O. per l'esecuzione dei lavori edili prat. N. 342/73 del 18/04/1975 G.** rilasciata dal Comune di Ispica variante al progetto approvato dal N.O. n.405/1972;
- **C.E. prat. N. 361/76 del 24/04/1978 G.** rilasciata dal Comune di Ispica la seconda variante al progetto approvato dal N.O. n.405/1972;
- **C.E. n.97/C/1997 del 25/11/1997** rilasciata dal Comune di Ispica al [REDACTED] [REDACTED] "Modifiche alle piante e ai prospetti in un edificio sito a Ispica in via Andreoli ang. Corso Umberto";
- **C.E. n. 2001/C/3207 del 07/06/2001** rilasciata dal Comune di Ispica per autorizzare ad eseguire i lavori di modifica alle piante e ai prospetti già approvati con C.E. n. 97/C/1997 del 25/11/1997.
- **Autorizzazione di abitabilità del 28/04/1978**

Dal raffronto effettuato dallo scrivente tra l'ultima concessione edilizia rilasciata dal comune di Ispica n.2001/C/3207 e la planimetria catastale depositata agli atti, risulta un'incongruità nella destinazione d'uso dichiarata nonché delle difformità planimetriche. In particolare urbanisticamente l'immobile risulta adibito ad uso ufficio essendo composto nell'elaborato allegato alla C.E. da un archivio, un ingresso e un wc al quale si accede attraverso il balcone esterno; in realtà l'immobile risulta adibito a civile abitazione e composto da un ambiente unico con zona cottura pranzo e zona notte separata da una tenda, oltre un wc.



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

All' esterno vi è un locale adibito a lavanderia, accessibile direttamente dal balcone, come riportato nella planimetria catastale e nel rilievo effettuato.

Per cui per l'immobile in questione si rileva una difformità di destinazione d'uso oltre che planimetrica.

Al fine di rendere conforme l'immobile alla C.E. n. 2001/C/3207 del 07/06/2001 occorre ripristinare lo stato dei luoghi vista l'impossibilità di adibire l'immobile per uso abitativo non essendo soddisfatti i requisiti minimi.

Per i lavori di ripristino dell'immobile, lo Scrivente ha elaborato una stima sommaria come di seguito descritta, redatta sulla base dei prezzi di mercato:

- Demolizione opere difformi (demolizione di tramezzi, rimozione sanitari wc, demolizione rivestimenti) € 550,00
- Ricostruzione secondo il progetto approvato (tramezzi, intonaco, riutilizzo sanitari wc, nuovi rivestimenti) € 3.000,00
- Impianti (scarichi, punti acqua) € 750,00

TOTALE € 4.300,00

Inoltre, occorre aggiornare la visura catastale uniformandola alla planimetria della C.E. n. 2001/C/3207 del 07/06/2001, oltre alla destinazione d'uso per ufficio alla quale era prevista.

Per tale adempimento si stima un costo forfettario di € 450,00 oltre € 50,00 di spese per un totale di **€ 500,00**

Di seguito viene sintetizzata la tabella riepilogativa dei costi necessari per il ripristino dell'immobile allo stato ante operam:

COSTI PER RIPRISTINO IMMOBILE	
PER LAVORI	€ 4.300,00
PER COMPETENZE TECNICHE	€ 500,00
TOTALE	€ 4.800,00

g. Attestazione di prestazione energetica

Per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE da depositare al Catasto Energetico Sicilia secondo la normativa vigente, si prevede un costo di € 200,00 oltre IVA e Cassa come per legge.

Per la redazione del libretto di impianto da depositare al Catasto Energetico Sicilia



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

secondo la normativa vigente, si prevede un costo di € 150,00 oltre IVA come per legge.

Il costo complessivo per tali adempimenti ammonta dunque a € **350,00** oltre iva.

h.1 Analitica descrizione del bene

Dal sopralluogo è emerso che: dal corpo scala principale uscendo sul balcone esterno che affaccia sul lotto confinante, si trova un ingresso che immette all' interno dell'unità immobiliare in questione composta da un ambiente adibito a soggiorno, cottura pranzo letto e un Wc; inoltre, a servizio della stessa unità immobiliare, vi è un locale adibito a lavanderia al quale vi si accede esclusivamente attraverso il balcone esterno.

L'aeroilluminazione degli ambienti avviene attraverso la finestra della camera da letto che affaccia su Corso Umberto, la porta di ingresso sul balcone e la finestra del Wc che da sul cavedio interno.

Nella Tabella seguente sono riportate le superfici relative agli ambienti interni e i balconi rilevati:

PIANO TERZO	
<u>AMBIENTI</u>	<u>SUPERFICIE CALPESTABILE</u>
Cucina/soggiorno//letto	17,73 m ²
Lavanderia	4,89 m ²
Bagno	2,86 m ²
Balcone	14,62 m ²
<u>Totale m²</u>	40,01 m ²

Cucina/soggiorno/letto

Di forma rettangolare, occupa una superficie calpestabile di mq. 17,73 con un'altezza utile di ml. 2,92. Vi si accede dal balcone mediante una porta, il pavimento è in gres porcellanato; è presente, una porta attraverso la quale si accede al bagno di mq. 2,86 ed una finestra che si affaccia su Via Corso Umberto.

Il soffitto è tinteggiato con idropittura lavabile come le pareti.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione.



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

Bagno

Di forma rettangolare, occupa una superficie calpestabile di mq. 2,86 con un'altezza utile di ml 2,92. Vi si accede da cucina-soggiorno-letto mediante una porta, il pavimento è in gres porcellanato, così come il rivestimento delle pareti.

Il soffitto, è tinteggiato con idropittura lavabile.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza ed i sanitari risultano essere in buono stato di conservazione.

E' presente una finestra, la quale si affaccia alla chiostrina di mq. 5,70.

Lavanderia

Di forma quadrata, occupa una superficie calpestabile di mq. 4,89 con un'altezza utile di ml. 2,92. Vi si accede dal balcone esterno mediante una porta, il pavimento è in gres porcellanato così come una delle pareti, il resto delle pareti e il soffitto sono tinteggiate con idropittura lavabile.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate ad eccezione di un infisso con vetro danneggiato nel complesso la stanza risulta essere in discreto stato di conservazione.

In definitiva si rileva che la disposizione dei vari ambienti non è organica e funzionale per un'abitazione l'esposizione dell'appartamento è discreta, finiture e gli infissi sia interni che esterni, risultano datati.

h.2 Valutazione Estimativa del bene**Valutazione secondo la stima sintetico comparativa.**

Il procedimento di stima consiste nel confrontare l'immobile con appartamenti simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente sulla base del parametro della superficie commerciale; viene inoltre fatto riferimento alle quotazioni fornite dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2023.

Di seguito viene riportato il calcolo della superficie commerciale tenendo conto che quella dei balconi viene calcolata in misura pari al 35% di quella effettiva:

Destinazione	m ² Sup. Lorda	%	m ² Sup. Comm.
Superficie	32,54	100	32,54
Balconi	14,62	35	5,12
<u>Totale</u>			<u>37,66</u>



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima:

1. *Ubicazione*
2. *Epoca di Costruzione*
3. *Accessibilità diretta ed indiretta;*
4. *Destinazione d'uso;*
5. *Stato di conservazione e manutenzione;*
6. *Caratteristiche costruttive;*
7. *Conformità e/o difformità di esecuzione e applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia.*

Avendo effettuato una indagine di mercato circa il valore degli immobili con caratteristiche simili che ammonta ad 700,00 €/mq, considerato anche che il valore di una "abitazione di tipo economico" con stato conservativo "normale" fornito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre 1 - oscilla tra i 480,00 €/mq e 720,00 €/mq e, rilevato che la superficie commerciale risulta 37,66 mq, si può dedurre quanto segue:

Valore di mercato: € 700,00 x mq 37,66= € 26.362,00

Considerata la vetustà degli infissi e delle finiture, considerati inoltre, presunti vizi e oneri occulti gravanti sul bene non quantificabili in fase di stima, si applica un abbattimento del 15% sul valore di mercato, per cui si ottiene:

Valore di mercato corretto per vizi occulti: € 26.362,00 – 15%= € 22.407,70

I. Valore finale del bene

Considerando inoltre le spese necessarie per sanare le irregolarità presenti e quelle per la redazione dell'A.P.E. e del libretto di impianto, si ottiene:

Valore finale del bene: € 22.407,70 – € (4.300+500+350) = € 17.257,70

I. Comoda divisibilità del bene

Trattandosi di una unica unità immobiliare, si ritiene che il cespite debba essere venduto singolarmente.



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

j. Documentazione fotografica:*PROSPETTO SU VIA ANDREOLI**PROSPETTO SU CORSO UMBERTO***STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO**

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

LAVANDERIA



INGRESSO DAL BALCONE



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu



SOGGIORNO-PRANZO-COTTURA-LETTO (vista 1)



SOGGIORNO-PRANZO-COTTURA-LETTO (vista 2)



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N.2**IMMOBILE SITO IN VIA STATALE N.98 P. T-1°****a. Identificazione del bene:**

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, risulta che il bene pignorato consiste in un locale commerciale al piano terra e primo sito a Ispica, in via Statale n. 98.

Censito al Catasto dei fabbricati al **Foglio 17 – P.lla 182 – Sub 1 – Categoria C/I – Classe 3 – Cons. 61mq – Rendita € 1263,31.**

Prospetta a NORD con la via Statale, a SUD confina con un immobile identificato al catasto allo stesso foglio, p.lla 1016, a EST confina con un immobile identificato al catasto allo stesso foglio, p.lla 181 ed infine ed a OVEST confina con un appartamento identificato al catasto allo stesso foglio, p.lla 183.

L'intestatario dell'immobile risulta il

C.F. [REDACTED] proprietario per 1/1, giusto atto di compravendita del 02/01/2002 Notaio Dott. Giuseppe Terranova n. Rep. 63396.

b. Sommara descrizione del bene:

L'immobile di Via Statale n. 98 oggetto dell'esecuzione immobiliare è un locale commerciale che si sviluppa su due piani fuori terra. Edificato in data antecedente al 1967.

In passato era adibito ad attività di bar come dichiarato dal proprietario e nel rilievo effettuato, come si evince dalle attrezzature presenti al suo interno. Il piano terra è composto da un ambiente in cui sono presenti il bancone principale e tutte le attrezzature necessarie per l'attività e da un locale adibito a servizi igienici. Il piano primo raggiungibile attraverso una scala in ferro è composto da un ambiente che verosimilmente in passato era adibito a zona consumazione e sulla parte anteriore del fabbricato da una struttura in ferro chiusa con infissi.

La struttura dell'edificio è totalmente realizzata in muratura portante di diverso spessore.

I pavimenti dell'unità immobiliare in questione sono in gres porcellanato le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e al piano terra sono inoltre presenti delle saracinesche in ferro battuto.

Il locale è dotato di impianto idrico, impianto elettrico e impianto di climatizzazione attualmente non in funzione.

Lo stato di conservazione del bene sia interno che esterno appare discreto pur essendo



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

attualmente dismesso e adibito a deposito attrezzature.

c. Stato di possesso del bene

In occasione del sopralluogo effettuato con la presenza del proprietario [REDACTED] si è potuto constatare che l'immobile risulta adibito a deposito attrezzatura da bar.

d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Non esistono formalità, vincoli e limitazione d'uso in forma scritta di natura condominiale e altri oneri gravanti sul bene.

e. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dal certificato notarile rilasciato dal Notaio dott.ssa [REDACTED] depositato agli atti del procedimento, risulta che nel ventennio in esame l'immobile è oggetto alle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento del 29/09/2023 rep. 2595 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 17/10/2023 ai nn. 16683/12419, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] 295, oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG);
- Ipoteca volontaria iscritta in data 02/09/2010 ai nn. 16825/3861, in forza di atto di concessione e garanzia di mutuo del 30/08/2010 rep. 44189/16699 Not. Filippo Morello di Ispica, a favore di [REDACTED] con sede a Ragusa c.f. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] per la complessiva somma di [REDACTED] di cui capitale [REDACTED] tasso interesse annuo 3,387% durata 25 anni, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG)
- Ipoteca volontaria iscritta in data 20/02/2008 ai nn. 3824/845 cancellata con comunicazione n.2105 del 14/10/2010, cancellazione totale eseguita il 18/10/2010.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo Scrivente in data 03/12/2024



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

n.T51486 si confermano i dati sopradescritti.

f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della seguente perizia, il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica rilevando che l'immobile legittimato dai seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso in sanatoria n. 2005/C/3794 del 07/12/2005, rilasciato dal comune di Ispica per cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad attività commerciale (BAR).
- S.C.I.A. prot n. 0024091/0366 "Per la realizzazione di una tettoia di facile rimozione";
- Agibilità rilasciata il 26/01/2006

Dal raffronto effettuato dallo scrivente tra la S.C.I.A. prot n. 0024091/0366 depositata al comune di Ispica e la planimetria catastale depositata non si evidenziano difformità documentali.

Tuttavia dai rilievi effettuati durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato alcune difformità al piano primo, che consistono nella realizzazione di un tramezzo divisorio in cartongesso nella parte anteriore del fabbricato e la chiusura della tettoia con infissi.

Al fine di rendere conforme l'immobile alla S.C.I.A. prot n. 0024091/0366 occorre ripristinare lo stato dei luoghi dell'immobile secondo gli atti assentiti.

Per i lavori di ripristino dell'immobile, lo Scrivente ha elaborato una stima sommaria come di seguito descritta

- Demolizioni opere difformi (demolizione tramezzo e rimozione infissi) € 280,00
- Ricostruzione secondo il progetto approvato (parete in muratura e intonaco) € 1020,00

TOTALE € 1.300,00

g. Attestazione di prestazione energetica

Per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE da depositare al Catasto Energetico Sicilia secondo la normativa vigente, si prevede un costo di € 200,00 oltre IVA e Cassa come per legge.

Per la redazione del libretto di impianto da depositare al Catasto Energetico Sicilia



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

secondo la normativa vigente, si prevede un costo di € 150,00 oltre IVA come per legge.

Il costo complessivo per tali adempimenti ammonta dunque a **€ 350,00** oltre iva

h. Analitica descrizione del bene

Dal sopralluogo è emerso che: accedendo dall' ingresso su via Statale all' interno del locale troviamo un unico ambiente adibito a locale commerciale e un vano adibito a servizi igienici; attraverso la scala in ferro posta in fondo sul confine destro, è possibile accedere al piano superiore che attualmente risulta suddiviso in tre ambienti vuoti.

La parte anteriore è coperta con una tettoia in ferro e pannelli coibentati e chiusa sul prospetto con infissi in alluminio.

Nella Tabella seguente sono riportate le superfici relative agli ambienti interni rilevati:

PIANO TERRA

<u>AMBIENTI</u>	<u>SUPERFICIE CALPESTABILE</u>
Bar	37,91 m ²
Anti Bagno	2,28 m ²
Bagno 1	1,20 m ²
Bagno 2	2,06 m ²
<u>Totale m²</u>	43,45 m ²

PIANO PRIMO

<u>AMBIENTI</u>	<u>SUPERFICIE CALPESTABILE</u>
Locale commerciale	21.82 m ²
Stanza 1	10,97 m ²
Stanza 2	10.76 m ²
<u>Totale m²</u>	43,55 m ²

Locale Commerciale P.T.



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

Di forma pressochè rettangolare, occupa una superficie di mq. 37,91 con un'altezza utile di ml. 3,15.

Vi si accede dalla Via Statale mediante una porta, il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato; è presente, una porta attraverso la quale si accede all'anti bagno di mq. 2,28.

Il soffitto è tinteggiato con idropittura lavabile come le pareti.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione.

Servizi Igienici p.t. (Anti-bagno – Bagno 1- Bagno 2)

I servizi igienici sono composti da un anti-bagno di mq. 2,28, un Wc di mq. 1,20 e un Wc di mq. 2,06 con un'altezza utile complessiva di ml. 3,15.

Vi si accede da una porta interna al locale bar, successivamente da lì si accede ai due Wc di cui uno di essi risulta inaccessibile; il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica e il soffitto è tinteggiato con idropittura lavabile, e le porte sono in legno tamburato.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione.

Locale Commerciale P.1°

Di forma pressochè rettangolare, occupa una superficie di mq. 21,82 con un'altezza utile di ml. 3,02.

Vi si accede attraverso la scala in ferro che collega i due piani; sono presenti n.2 aperture nel muro divisorio che si immettono nella parte anteriore del fabbricato coperta a tettoia.

Il soffitto è tinteggiato con idropittura lavabile come le pareti.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione

Veranda coperta

Di forma pressochè rettangolare, occupa una superficie di mq. 22,00 con un'altezza utile di ml. 2,75 vi si accede attraverso le due aperture presenti nel muro divisorio con il vano retrostante; è suddivisa in due ambienti da un tramezzo in cartongesso; su un ambiente è visibile la struttura della tettoia composta da profilati metallici e pannelli coibentati, mentre sull' altro ambiente è presente una controsoffittatura in cartongesso.

h.2. Valutazione secondo la stima sintetico comparativa.



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

Il procedimento di stima consiste nel confrontare l'immobile con appartamenti simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente sulla base del parametro della superficie commerciale; viene inoltre fatto riferimento alle quotazioni fornite dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2023.

Di seguito viene riportato il calcolo della superficie commerciale tenendo conto che quella dei balconi viene calcolata in misura pari al 35% di quella effettiva:

Destinazione	m ² Sup. Lorda	%	m ² Sup. Comm.
Superficie P T	51,08	100	51,08
Superficie P 1	25,58	100	25,58
Superficie terrazza	25,61	0,35	8,96
<u>Totale</u>			<u>85,62</u>

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima:

8. Ubicazione
9. Epoca di Costruzione
10. Accessibilità diretta ed indiretta;
11. Destinazione d'uso;
12. Stato di conservazione e manutenzione;
13. Caratteristiche costruttive;
14. Conformità e/o difformità di esecuzione e applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia.

Avendo effettuato una indagine di mercato circa il valore degli immobili con caratteristiche simili che è di 830,00 €/mq, considerato anche che il valore di un "locale commerciale" con stato conservativo "normale" fornito dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre 1* - oscilla tra i 660,00 €/mq e 960,00 €/mq e, rilevato che la superficie commerciale risulta 85,62 mq, si può dedurre quanto segue:

Valore di mercato: € 820,00 x mq 85,62 = € **70.208,40**

Considerata la vetustà degli infissi e di alcune finiture, considerati inoltre, presunti vizi e oneri occulti gravanti sul bene non quantificabili in fase di stima, si applica un abbattimento del 15% sul valore di mercato, per cui si ottiene:

Valore di mercato corretto per vizi occulti: € **70.208,40** – 15% = € **59.677,38**



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

i. Valore finale del bene

Considerando le spese necessarie per sanare le irregolarità presenti e quelle per la redazione dell'A.P.E. e del libretto di impianto, il

Valore finale del bene: € 59.677,38 – € (1.300,00+350,00) = € **58.027,38**

l. Comoda divisibilità del bene

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, si ritiene che il cespite debba essere
venduto singolarmente.

J. Documentazione fotografica

PROSPETTO SU VIA STATALE



INTERNO PIANO TERRA





INTERNO PIANO TERRA



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

WC PIANO TERRA*PIANO PRIMO***STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO**

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

STANZA (3) PIANO PRIMO



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

LOTTO N.3
IMMOBILE SITO IN VIA LOMBARDIA N.18 P. 2°

a. Identificazione del bene

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, risulta che il bene pignorato consiste in un appartamento che fa parte di un piccolo condominio al piano secondo sito a Ispica, in via Lombardia n. 18.

Censito al Catasto dei fabbricati come di seguito:

Foglio 10 – P.lla 1242 – Sub 13 – Categoria A/3 – Classe 2 – Cons. 5,5 vani – Rendita € 397,67.

Prospetta a NORD con la via Lombardia, a SUD si affaccia su Via Venezia, a EST si affaccia sempre su Via Lombardia ed infine a OVEST confina con un appartamento di altra proprietà.

L'intestatario dell'immobile risulta il [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/1, giusto atto di compravendita del 18/02/2008 Notaio Dott. Filippo Morello n. Rep 39407 n. Racc. 13531.

b. Sommara descrizione del bene:

L'immobile di Via Lombardia n.18 oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento posto al piano secondo facente parte di uno stabile a quattro piani fuori terra edificato tra il 1976 e il 1980, sorge in una zona di recente edificazione a nord-ovest della città.

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata in cemento armato, con tamponature e tramezzature in laterizio forato.

I pavimenti dell'unità immobiliare in questione sono in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in lamierino con unica lastra di vetro e avvolgibili in plastica.

L'abitazione è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico; l'impianto di riscaldamento è garantito da un camino a legna e da condizionatori split a pompa di calore.

Lo stato di conservazione del bene sia interno che esterno appare buono.

c. Stato di possesso del bene

In occasione del sopralluogo effettuato alla presenza del proprietario [REDACTED] è potuto constatare che l'immobile risulta abitato dallo stesso e dalla [REDACTED]



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

giusto regolare contratto di affitto del 28/03/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 327 serie 3T della durata di anni 4 fino al 28/02/2023 rinnovabile per altri anni 4 in caso di mancato avviso di disdetta tra le parti, e quindi ancora in essere.

L'importo del canone, stabilito in € 2.400,00 annuali (€ 200,00/mensili), essendo l'immobile coabitato, risulta congruo, potendo ipotizzare un canone di locazione per l'intera unità immobiliare di almeno € 400,00/mensili.

d. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Non esistono formalità, vincoli e limitazione d'uso in forma scritta di natura condominiale e altri oneri gravanti sul bene.

e. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dal certificato notarile rilasciato dal Notaio [REDACTED] depositato agli atti del procedimento, risulta che nel ventennio in esame l'immobile è oggetto alle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento del 29/09/2023 rep. 2595 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 17/10/2023 ai nn. 16683/12419, a favore [REDACTED] credito di [REDACTED] oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG);
- Ipoteca volontaria iscritta in data 02/09/2010 ai nn. 16825/3861, in forza di atto di concessione e garanzia di mutuo del 30/08/2010 rep. 44189/16699 Not. Filippo Morello di Ispica, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] domicilio ipotecario [REDACTED], per la complessiva somma [REDACTED] di cui capitale [REDACTED] tasso interesse annuo 3,387% durata 25 anni, a carico di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG)
- Ipoteca volontaria iscritta in data 20/02/2008 ai nn. 3824/845 cancellata con comunicazione n.2105 del 14/10/2010, cancellazione totale eseguita il 18/10/2010.



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo Scrivente in data 03/12/2024 n.T51486 si confermano i dati sopradescritti.

f. Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Per accertare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della seguente perizia, il Sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica rilevando che l'immobile venne edificato con i seguenti titoli autorizzativi:

- **N.O. per l'esecuzione dei lavori edili prat.** 120/76 del 10/06/1976, rilasciata dal Comune di Ispica a [REDACTED] per la "costruzione di una casa di civile abitazione"
- **C.E.** n.114/77 del 11/05/1977 rilasciata dal Comune di Ispica a [REDACTED] per "la sopraelevazione della propria casa in Via Lombardia".

Inoltre per l'immobile in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni di abitabilità:

- Autorizzazione di abitabilità del 28/03/1979 per la realizzazione del piano terra e primo;
- Autorizzazione di abitabilità del 18/04/1981 per il piano secondo e terzo.

Dal raffronto effettuato dallo Scrivente tra la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ispica e la planimetria catastale depositata agli atti, risulta che l'immobile è perfettamente conforme agli atti assentiti.

g. Attestazione di prestazione energetica

Per la redazione dell'attestato di prestazione energetica APE da depositare al Catasto Energetico Sicilia secondo la normativa vigente, si prevede un costo di € 200,00 oltre IVA e Cassa come per legge.

Per la redazione del libretto di impianto da depositare al Catasto Energetico Sicilia secondo la normativa vigente, si prevede un costo di € 150,00 oltre IVA come per legge.

Il costo complessivo per tali adempimenti ammonta dunque a **€ 350,00** oltre iva

h.1 Analitica descrizione del bene

Dal sopralluogo è emerso che: accedendo dal portone di ingresso in Via Lombardia n.18 ci si immette nel vano scala che permette di arrivare fino al piano secondo dello stabile.



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

Entrando nell'appartamento si trova un disimpegno con di fronte la porta per accedere al wc, sulla sinistra quelle per accedere alle due camere da letto e sulla destra ci si immette nella zona giorno composta da un soggiorno con annesso ripostiglio-lavanderia e una sala da pranzo con angolo cottura; l'interna zona giorno è servita da un balcone angolare che prospetta sia su via Lombardia che su via Venezia.

Nella Tabella seguente sono riportate le superfici relative agli ambienti interni rilevati:

PIANO SECONDO

<u>AMBIENTI</u>	<u>SUPERFICIE CALPESTABILE</u>
Disimpegno	4,52 m ²
Bagno	5,91 m ²
Lettino	11,39 m ²
Letto	17,83 m ²
Soggiorno	24,43 m ²
Cucina	14,83 m ²
Lavanderia	5,39 m ²
Balcone cucina	20,78 m ²
Balcone lettino	5,23 m ²
<u>Totale m²</u>	110,31 m ²

Disimpegno

Di forma rettangolare, occupa una superficie di mq. 4,52 con un'altezza utile di ml. 2,95.

Vi si accede dal portone di ingresso, il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato di fronte, una porta ci permette di accedere al bagno di mq. 5,91.

Il soffitto è tinteggiato con idropittura lavabile come le pareti.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione.

Bagno

Di forma rettangolare, occupa una superficie di mq. 5,91 con un'altezza utile di ml. 2,95.

Vi si accede attraverso una porta posta nel disimpegno; il pavimento è in di gres



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

porcellanato, le pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica e il soffitto è tinteggiato con idropittura lavabile.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione.

Lettino

Di forma rettangolare, occupa una superficie di mq. 11,39, con un'altezza utile di ml. 2,95.

Vi si accede tramite una porta del disimpegno; il pavimento è in laminato.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile così come il soffitto.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione.

Letto

Di forma rettangolare, occupa una superficie di mq. 17,83 con un'altezza utile di ml. 2,95.

Vi si accede tramite una porta del disimpegno; il pavimento è in laminato.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile così come il soffitto.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione.

Soggiorno

Di forma pressochè rettangolare, occupa una superficie di mq. 24,43 con un'altezza utile di ml. 2,95.

Vi si accede tramite il disimpegno; il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile così come il soffitto.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione.

Cucina

Di forma pressochè rettangolare, occupa una superficie di mq. 14,83 con un'altezza utile di ml. 2,95.

Vi si accede tramite il soggiorno; il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile così come il soffitto.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione.

Ripostiglio-lavanderia

Di forma rettangolare, occupa una superficie di mq. 5,39 con un'altezza utile di ml. 2,95.



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

Vi si accede tramite una porta del soggiorno.

Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile così come il soffitto.

Non sono presenti zone di umidità e parti ammalorate, nel complesso la stanza risulta essere in buono stato di conservazione

h. Valutazione Estimativa del bene

Valutazione secondo la stima sintetico comparativa.

Il procedimento di stima consiste nel confrontare l'immobile con appartamenti simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente sulla base del parametro della superficie commerciale; viene inoltre fatto riferimento alle quotazioni fornite dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre 2023.

Di seguito viene riportato il calcolo della superficie commerciale tenendo conto che quella dei balconi viene calcolata in misura pari al 35% di quella effettiva:

Destinazione	m² Sup. Lorda	%	m² Sup. Comm.
Superficie	100	100	100
Balcone cucina	20,78	35	7,27
Balcone lettino	5,23	35	1,83
<u>Totale</u>			<u>109,10</u>

Il prezzo è stato determinato tenendo conto di tutti quei parametri che influenzano la stima:

15. Ubicazione

16. Epoca di Costruzione

17. Accessibilità diretta ed indiretta;

18. Destinazione d'uso;

19. Stato di conservazione e manutenzione;

20. Caratteristiche costruttive;

21. Conformità e/o difformità di esecuzione e applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia.

Avendo effettuato una indagine di mercato circa il valore degli immobili con caratteristiche simili è di 1000,00 €/mq considerato anche che il valore di un "abitazione di tipo economico" con stato conservativo "normale" fornito dalla *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia delle Entrate - anno 2023 - semestre I - oscilla tra i



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

480,00 €/mq e 720,00 €/mq e, rilevato che la superficie commerciale risulta 109,10 mq, si può dedurre quanto segue:

Valore di mercato: € 800,00 x mq 109,10= **€87.280,00**

Considerata la vetustà degli infissi e di alcune finiture, considerati inoltre, presunti vizi e oneri occulti gravanti sul bene non quantificabili in fase di stima, si applica un abbattimento del 15% sul valore di mercato, per cui si ottiene:

Valore di mercato corretto per vizi occulti: € 87.280,00 – 15%= **74.188,00**

i. Valore finale del bene

Considerando le spese necessarie per la redazione dell'A.P.E. e del libretto di impianto, il valore finale del bene ammonta ad € 74.188,00 – (350,00) = **73.838,00**

l: Comoda divisibilità del bene

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, si ritiene che il cespite debba essere venduto singolarmente.

j. Documentazione fotografica

PROSPETTO SU VIA LOMBARDIA



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

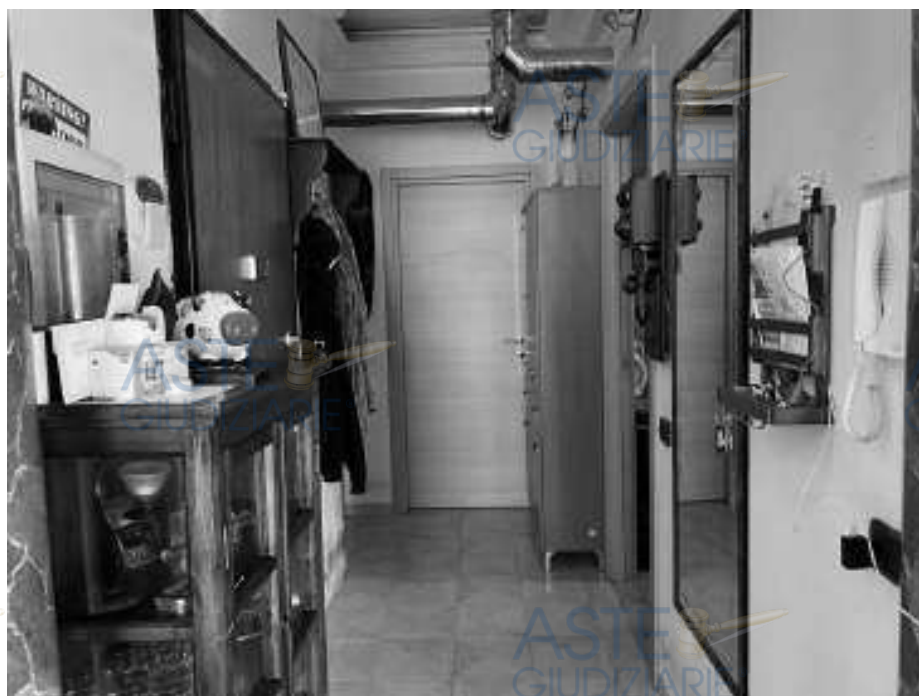
Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

PROSPETTO SU VIA VENEZIA



DISIMPEGNO



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu



SOGGIORNO



CUCINA PRANZO



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studiokingisiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

TABELLE RIEPILOGATIVE DI VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO INIZIALE DEI BENI	
LOTTO 1: IMMOBILE SITO IN VIA ANDREOLI N.3	€ 26.362,00
LOTTO 2: IMMOBILE SITO IN VIA STATALE N.98	€ 70.208,40
LOTTO 3: IMMOBILE SITO IN VIA LOMBARDIA N.18	€ 87.280,00
<u>TOTALE VALORE INIZIALE DEI BENI</u>	<u>€ 183.850,40</u>

VALORE DI MERCATO FINALE DEI BENI (VENDITA FORZATA)	
LOTTO 1: IMMOBILE SITO IN VIA ANDREOLI N.3	€ 17.257,00
LOTTO 2: IMMOBILE SITO IN VIA STATALE N.98	€ 58.027,38
LOTTO 3: IMMOBILE SITO IN VIA LOMBARDIA N.18	€ 73.838,00
<u>TOTALE VALORE FINALE DEI BENI</u>	<u>€ 149.123,08</u>

Con la presente relazione, costituita da n.36 pagine oltre n.3 schede sintetiche per lotto e n. 7 allegati, il sottoscritto Ing. Giambattista Siciliano, in qualità di C.T.U. incaricato, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento.

ALLEGATI

1. Verbale di Sopralluogo;
2. Planimetrie Catastali;
3. Nulla Osta edilizi;
4. Rilievi planimetrici, stralci catastali e stato di comparazione;
5. Ispezione Ipotecaria;
6. Visure catastali.
7. Contratti di affitto

Vittoria, 06/12/2024

Il C.T.U.
Ing. Giambattista Siciliano

**STUDIO DI INGEGNERIA SICILIANO**

Via G. Speranza, 6 Vittoria (RG)

Mail: info@studioingsiciliano.it Pec: giambattista.siciliano@ingpec.eu

SCHEMA SINTETICA LOTTO N°1	
Esecuzione immobiliare 214/2023 r.g.e. [REDACTED] Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott.ssa Michela Gelanzè Esperto del procedimento: Ing. Giambattista Siciliano	
IMMOBILE SITO A ISPICA (RG) IN VIA ANDREOLI N.3 P°3	
DIRITTO	L'intestatario dell'immobile risulta il [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], proprietario per 1/1.
BENE	Unità immobiliare a piano terzo facente parte di uno stabile sito nel Comune di Ispica (RG), in Via Andreoli n.3 composto da un unico vano, un wc, un balcone e una lavanderia esterna
UBICAZIONE	Comune di Ispica, Via Andreoli, n.3 Coord. Geografiche: (36°47' 10" N – 14° 54' 16" E).
TITOLARITA'	Atto del 12/01/2010 Notaio Dott. Morello Filippo Rep. n. 43261 –Racc n. 16145 trascritto in data 01/02/2010 Rep. n. 1748 Racc. n. 1135.
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio riscontrandone la regolarità. - Atto di compravendita del 12/01/2010 Rep.n. 43261 Racc. n.16145 Notaio Dott. Filippo Morello a favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] contro: [REDACTED] nato a Ispica il 7 Novembre [REDACTED] - Atto di compravendita del 26/06/2008 Rep.n.39464 Racc. n.12388 Notaio [REDACTED] A favore: B. [REDACTED] Novembre 1958 c.f. [REDACTED] contro: [REDACTED] nato a Noto il 21 Novembre 1959 c.f. [REDACTED] - Atto di compravendita del 22/12/1978 Rep. n. 12369 Notaio Dott. Vincenzo Occhipinti A favore: [REDACTED] nato a Noto il 21 Novembre 1959 c.f. [REDACTED] contro: Società immobiliare di corso Umberto di Gregni e c.
DATI CATASTALI	Foglio 16 – P.Ila 207 – Sub 31 – Categoria A/3 Classe 2 – Cons. 2 vani – Rendita € 144,61.
LOTTO	PRIMO.
OCCUPAZIONE	L'immobile risulta abitato Dal [REDACTED] giusto regolare contratto di affitto registrato in data 01/05/2022 all'Agenzia delle Entrate di Modica al n. 865 serie 3T della durata di anni 4 fino al 30/04/2026 rinnovabile per altri anni 4 in caso di mancato avviso di disdetta tra le parti, e quindi ancora in essere. L'importo del canone, stabilito in € 3.000,00 annuali (€ 250,00/mensili), risulta congruo per l'immobile.
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE: L'originale ad uso esclusivo personale è in possesso del notaio e la copia è stata pubblicata o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

IRREGOLARITA' E ABUSI	L'immobile presenta delle difformità urbanistico-catastali.
IMMOBILE INSANABILE	Vengono calcolati nella relazione tecnica gli oneri per il ripristino dell'immobile.
TITOLARITA' URBANISTICA	- N.O. per l'esecuzione dei lavori edili prat. N. 405/1972 del 30/11/1972 rilasciata dal Comune di Ispica alla Società immobiliare di Corso Umberto di R.G. con il quale fu prevista la "Costruzione di un edificio da adibire ad abitazione in via Corso Umberto"; - N.O. per l'esecuzione dei lavori edili prat. N. 342/73 del 18/04/1975 G. rilasciata dal Comune di Ispica variante al progetto approvato dal N.O. n.405/1972; - C.E. prat. N. 361/76 del 24/04/1978 G. rilasciata dal Comune di Ispica la seconda variante al progetto approvato dal N.O. n.405/1972; - C.E. n.97/C/1997 del 25/11/1997 rilasciata dal Comune di Ispica al [REDACTED] "Modifiche alle piante e ai prospetti in un edificio sito a Ispica in via Andreoli ang. Corso Umberto"; - C.E. n. 2001/C/3207 del 07/06/2001 rilasciata dal Comune di Ispica per autorizzare ad eseguire i lavori di modifica alle piante e ai prospetti già approvati con C.E. n. 97/C/1997 del 25/11/1997.
AGIBILITA'/ABITABILTA'	Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 28/04/1978
DIVISIBILITA'	Trattandosi di un unico immobile lo stesso può essere venduto singolarmente.
VALORE DI MERCATO	€ 26.362,00
VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 17.257,00
VALORE DEL CANONE DI MERCATO	Non richiesto.
VENDIBILITA' E MOTIVO	Immobile dopo la regolarizzazione da destinare ad uso ufficio vendibile.
VINCOLI	Non presenti.
EDILIZIA AGEVOLATA	Non pertinente.
ONERI	Non presenti.
APE/CDU	Il costo per la redazione dell'A.P.E. è di €250 iva esclusa oltre il libretto di impianto €150 iva esclusa.
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	- Pignoramento del 29/09/2023 rep. 2595 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 17/10/2023 ai nn. 16683/12419, a favore [REDACTED] con sede [REDACTED] credito di euro 177.065,54 oltre interessi e spese [REDACTED] [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG);

	- Ipoteca volontaria iscritta in data 02/09/2010 ai nn. 16825/3861, in forza di atto di concessione e garanzia di mutuo del 30/08/2010 rep. 44189/16699 Not. Filippo Morello di Ispica, a favore di [REDACTED] [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] [REDACTED] per la complessiva somma di [REDACTED] [REDACTED] di cui [REDACTED] al tasso interesse annuo 3,387% durata 25 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG) - Ipoteca volontaria iscritta in data 20/02/2008 ai nn. 3824/845 cancellata con comunicazione n.2105 del 14/10/2010, cancellazione totale eseguita il 18/10/2010.
---	---

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO N°1

Esecuzione immobiliare 214/2023 r.g.e. contro [REDACTED]
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo
Custode Giudiziario Dott.ssa Michela Gelanzè
Esperto del procedimento: Ing. Giambattista Siciliano

DESCRIZIONE	Monolocale al piano terzo di uno stabile diviso in appartamenti, composto da un unico vano, un wc, un balcone e una lavanderia esterna. - superficie calpestabile mq 40,01; - superficie coperta è mq 25,39; - Superficie commerciale mq 37,66; La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata in cemento armato, con tamponature esterne in laterizio e tramezzature interne in blocchi di laterizio forato. I pavimenti dell'unità immobiliare in questione sono in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico con veneziana o tapparelle. Foglio 16, P.Ila 207-sub 31 Categoria A/3 Classe 2- Cons. 2 vani- rendita € 144,61.
-------------	--

DESTINAZIONE	ABITAZIONE			
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP. (mq)	INDICE	SUP. COMMERCIALE (mq)
SUP. PRINCIPALE	SI	32,54	1,00	32,54
SUP. BALCONE	SUB	14,62	0,35	5,12
SUP. TERRAZZO	SUT	/	/	/
SUP. PERTINENZE	SUP	/	/	/
SUP.COMMERCIALE	SUP	37,66		
VALORE DI MERATO	€ 26.362,00			
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA	€ 17.607,70			





SCHEDA SINTETICA LOTTO N°2	
Esecuzione immobiliare 214/2023 r.g.e. contro [REDACTED] Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott.ssa Michela Gelanzè Esperto del procedimento: Ing. Giambattista Siciliano	
IMMOBILE SITO A ISPICA (RG) IN VIA STATALE N.98 PT-P1	
DIRITTO	L'intestatario dell'immobile risulta [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1.
BENE	Locale commerciale composto da piano terra di mq 53,55 adibito a bar e piano primo in parte destinato a locale commerciale e in parte destinato a terrazza coperta con struttura leggera in profilati metallici, censito al catasto dei fabbricati del comune di Ispica (RG) al foglio 17, particella 182, sub 1, cat. C/1, r.c. €1.263,31.
UBICAZIONE	Comune di Ispica, Via Statale, n.98 Coord. Geografiche: (36°47'02" N - 14° 54' 23" E).
TITOLARITA'	Atto del 02/01/2002 Notaio Dott. Terranova Giuseppe Rep n. 63396 Trascritto in data 29/01/2002 ai nn. 1516/1267
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio riscontrandone la regolarità. - Atto di compravendita del 02/01/2002 Rep.n. 63396 Notaio Dott. Terranova Giuseppe a favore: [REDACTED] il 16 Novembre [REDACTED] contro: [REDACTED] il 16 Novembre [REDACTED] [REDACTED] nata a Ispica il 22 Settembre [REDACTED]
DATI CATASTALI	Foglio 17 – P.Ila 182 – Sub 1 – Categoria C/1 Classe 3 – Cons. 61mq – Rendita € 1263,31.
LOTTO	SECONDO.
OCCUPAZIONE	L'immobile momentaneamente risulta dismesso da attività commerciale e adibito a ricovero attrezzature.
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, C. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
IRREGOLARITA' E ABUSI	L'immobile presenta delle difformità urbanistico-catastali.
IMMOBILE INSANABILE	Vengono calcolati nella relazione tecnica gli oneri per il ripristino dell'immobile.
TITOLARITA' URBANISTICA	- Permesso in sanatoria n. 2005/C/3794 del 07/12/2005, rilasciato dal comune di Ispica per cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad attività commerciale (BAR). - S.C.I.A. prot n. 0024091/0366 "Per la realizzazione di una tettoia di facile rimozione".
AGIBILITA'/ABITABILITA'	Agibilità rilasciata il 26/01/2006.

DIVISIBILITA'	Trattandosi di un unico immobile lo stesso può essere venduto singolarmente.
VALORE DI MERCATO	€ 70.208,40
VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 58.027,38
VENDIBILITA' E MOTIVO	Immobile dopo la regolarizzazione vendibile.
VINCOLI	Non presenti.
EDILIZIA AGEVOLATA	Non pertinente.
ONERI	Non presenti.
APE/CDU	Il costo per la redazione dell'A.P.E. è di €250 iva esclusa più il libretto di impianto €150 iva esclusa
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	- Pignoramento del 29/09/2023 rep. 2595 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 17/10/2023 ai nn. 16683/12419, a favore di [REDACTED] con sede a Roma [REDACTED] credito di euro [REDACTED] oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG); - Ipoteca volontaria iscritta in data 02/09/2010 ai nn. 16825/3861, in forza di atto di concessione e garanzia di mutuo del 30/08/2010 rep. 44189/16699 Not. Filippo Morello di Ispica, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a Ragusa [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] per la complessiva somma di [REDACTED], di cui capitale [REDACTED] tasso interesse annuo 3,387% durata 25 anni, a carico [REDACTED] Ragusa il [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG) - Ipoteca volontaria iscritta in data 20/02/2008 ai nn. 3824/845 cancellata con comunicazione n.2105 del 14/10/2010, cancellazione totale eseguita il 18/10/2010.

SCHEMA IMMOBILE
LOTTO N°2

DESCRIZIONE

Locale commerciale che sorge nella zona centrale della città che si eleva su due piani. Il piano terra era adibito a bar ormai dismesso con locale somministrazione e servizi igienici annessi; il piano primo, raggiungibile da una scala in ferro interna, attualmente risulta vuoto.

- Superficie calpestabile mq 87,00
- Superficie coperta mq 87,00
- Superficie commerciale mq 85,62

La struttura dell'edificio è totalmente realizzata in muratura portante; al piano primo nella veranda è stato realizzato il tetto di copertura composto da una struttura in ferro e pannelli coibentati. I pavimenti dell'unità immobiliare in questione sono in gres porcellanato le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e al piano terra le saracinesche sono in ferro battuto. Lo stato di conservazione del bene sia interno che esterno appare discreto. Foglio 17 – P.lla 182 – Sub 1 – Categoria C/1 – Classe 3 – Cons. 61mq – Rendita € 1263,31.

DESTINAZIONE

ABITAZIONE

CARATTERISTICHE

ACRONIMO

SUP (mq)

INDICE

SUP. COMMERCIALE (mq)

SUP. PRINCIPALE

SI

51,08+25,58

1,00

51,08+25,58

SUP. BALCONI

SUB

/

/

/

SUP. TERRAZZO

SUT

25,61

0,35

8,96

SUP. PERTINENZE

SUP

/

/

/

SUP. COMMERCIALE

SUP

85,62

VALORE DI MERCATO

€ 70.208,38

VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA

€ 58.027,38





SCHEMA SINTETICA LOTTO N.3	
Esecuzione immobiliare 214/2023 r.g.e. con Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott.ssa Michela Gelanzè Esperto del procedimento: Ing. Giambattista Siciliano	
IMMOBILE SITO IN VIA LOMBARDIA N. 18	
DIRITTO	L'intestatario dell'immobile risulta nato [REDACTED], proprietario per 1/1.
BENE	Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano di un condominio, composto da quattro vani ed accessori, censito al catasto dei fabbricati del comune di Ispica (RG) al foglio 10, particella 1242, sub 13, cat. A/3, vani 5,5, r.c. €397,67.
UBICAZIONE	Comune di Ispica, Via Lombardia, n.18 Coord. Geografiche: (36° 47' 18" N – 14° 54' 10").
TITOLARITA'	Atto del 18/02/2008 Notaio Dott. Morello Filippo Rep. n. 39407 trascritto in data 01/02/2010 ai nn.3823/2468
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio riscontrandone la regolarità. - Atto di compravendita del 18/02/2008 Rep.n. 39407/13531 Notaio Dott. Filippo Morello a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED] f. [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED]
DATI CATASTALI	Foglio 10 – P.Illa 1242 – Sub 13 – Categoria A/3 Classe 2 – Cons. 5,5 vani – Rendita € 397,67.
LOTTO	TERZO.
OCCUPAZIONE	L'immobile risulta abitato dallo stesso proprietario e dalla [REDACTED] a giusto regolare contratto di affitto del 28/03/2019 registrato all' Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 327 serie 3T della durata di anni 4 fino al 28/02/2023 rinnovabile per altri anni 4 in caso di mancato avviso di disdetta tra le parti, e quindi ancora in essere. L'importo del canone, stabilito in € 2.400,00 annuali (€ 200,00/mensili), essendo l'immobile coabitato, risulta congruo, potendo ipotizzare un canone di locazione per l'intera unità immobiliare di almeno € 400,00/mensili.
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, C. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
IRREGOLARITA' E ABUSI	Non risultano irregolarità inerenti all'immobile
IMMOBILE INSANABILE	-
TITOLARITA' URBANISTICA	N.O. per l'esecuzione dei lavori edili prat. 120/76 del [REDACTED]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	██████████ per la "costruzione di una casa di civile abitazione" C.E. n.114/77 del 11/05/1977 rilasciata dal Comune di Ispica a ██████████ per "la sopraelevazione della propria casa in Via Lombardia".
AGIBILITA'/ABITABILTA'	Autorizzazione di abitabilità del 28/03/1979 per la realizzazione del piano terra e primo; Autorizzazione di abitabilità del 18/04/1981 per il piano secondo e terzo.
DIVISIBILITA'	Trattandosi di un unico immobile lo stesso può essere venduto singolarmente.
VALORE DI MERCATO	€87.280,00
VALORE DI VENDITA FORZATA	€73.838,00
VALORE DEL CANONE DI MECATO	Non richiesto.
VENDIBILITA' E MOTIVO	Immobile vendibile.
VINCOLI	Non presenti.
EDILIZIA AGEVOLATA	Non pertinente.
ONERI	Non presenti.
APE/CDU	Il costo per la redazione dell'A.P.E. è di €250 iva esclusa più il libretto di impianto €150 iva esclusa
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	- Pignoramento del 29/09/2023 rep. 2595 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 17/10/2023 ai nn. 16683/12419, a favore di ██████████ con sede a Roma ██████████ credito di euro 177.855,84 oltre interessi e spese, a carico di ██████████ nato a ██████████ f. ██████████ per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG); - Ipoteca volontaria iscritta in data 02/09/2010 ai nn. 16825/3861, in forza di atto di concessione e garanzia di mutuo del 30/08/2010 rep. 44189/16699 Not. Filippo Morello di Ispica, a favore di ██████████ Repubb. di Ragusa ██████████ con sede a Ragusa ██████████ domicilio ipotecario eletto: ██████████ per la complessiva somma di ██████████ di cui capitale ██████████ tasso interesse annuo 3,387% durata 25 anni, a ██████████ per la quota intera della proprietà, grava beni in Ispica (RG) - Ipoteca volontaria iscritta in data 20/02/2008 ai nn. 3824/845 cancellata con comunicazione n.2105 del 14/10/2010, cancellazione totale eseguita il 18/10/2010.

SCHEDA IMMOBILE
LOTTO N.3**DESCRIZIONE**

L'immobile è un appartamento posto al piano secondo di un immobile a quattro piani fuori terra.

- Superficie commerciale mq 109,10

- Superficie coperta mq 84,30

- Superficie calpestabile mq 110,31

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata in cemento armato, con tamponature esterne e tramezzature interne in blocchi di laterizio forato. I pavimenti dell'unità immobiliare sono in gres porcellanato, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in lamierino con unica lastra di vetro e tapparelle in plastica. L'abitazione è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico; l'impianto di riscaldamento è garantito da un camino a legna e da condizionatori split a pompa di calore. Lo stato di conservazione del bene sia interno che esterno appare discreto. Foglio 10 – P.Ila 1242 – Sub 13 – Categoria A/3 – Classe 2 – Cons. 5,5 vani – Rendita € 397,67

DESTINAZIONE**ABITAZIONE**

CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (mq)	INDICE	SUP. COMMERCIAL E (mq)
SUP. PRINCIPALE	SUP	109,10	1,00	109,10
SUP. BALCONI	SUB	26,01	0,35	9,10
SUP. TERRAZZO	SUT	/	/	
SUP. PERTINENZE	SUP	/	/	
SUP.COMMERCIAL E	SUP	109.10		
VALORE DI MERCATO			€ 87.280,00	
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA			€ 73.838,00	



