

# ASTE GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI RAGUSA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare  
n. 234/2023 R.G.**

Causa promossa da:

**CREDITORE**

Contro

**DEBITORI**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**LOTTO 5**

**IL C.T.U.**

*Ing. Giuseppe Scapellato*

**▪ Premessa**

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Scapellato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1223 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, con studio in Modica, con provvedimento emesso dal G.E. Dott. Carlo Di Cataldo in data 16/01/2024, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/2023 R.G.. In data 18/01/2024 il sottoscritto CTU depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico e prestava giuramento.

Il mandato ricevuto invitava il sottoscritto a predisporre la relazione di stima seguendo le indicazioni riportate appresso 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;

c) *bis*) indicare se nell’immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell’amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell’immobile al netto dei costi di smaltimento<sup>2</sup>. 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;

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

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 l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai 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 dai vincoli (liquidandolo 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 per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati

o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc...;

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 al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc...);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima

utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le

correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

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);

l) 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;

- m) 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;
- n) 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.;
- o) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- p) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;
- q) N.B., l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. allegato n. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

#### ■ Operazioni Peritali

Accettato l'incarico il sottoscritto effettuava le ricerche indicate nel mandato ricevuto presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate, Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina, ecc...) e fissava, in accordo con il custode giudiziario Avv. Cristina Di Paola, l'accesso agli immobili pignorati il giorno 28/02/2024.

Il giorno 28/02/2024 alle ore 15:00 il sottoscritto, assieme al custode giudiziario, si recavano a Santa Croce Camerina presso gli immobili pignorati, per effettuare le operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto. Le operazioni peritali sugli immobili pignorati sono proseguite in data 04/04/2024.

Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto, eseguiva un'accurata ricognizione dei luoghi, compieva rilievi metrici ed effettuava diverse fotografie sugli immobili pignorati.

▪ **Risposta ai Quesiti**

Oggetto della presente relazione di stima è quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto di pignoramento immobiliare del 25/10/2023 rep. 2894 trascritto in data 22/12/2023 Registro Particolare 15637 Registro Generale 21099, in favore del "Creditore Procedente" contro "Debitori".

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Santa Croce Camerina e sono catastalmente identificati come di seguito riportato:

**Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina (RG)**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
16	419	3	1	-	A/7	1	7,0 vani	Totale: 143 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 135 m <sup>2</sup>	€ 488,05
16	419	4	1	-	C/2	1	196 m <sup>2</sup>	Totale: 213 m <sup>2</sup>	€ 242,94
16	419	5	1	-	C/2	1	22 m <sup>2</sup>	Totale: 27 m <sup>2</sup>	€ 27,27
16	419	6	1	-	C/2	1	127 m <sup>2</sup>	Totale: 143 m <sup>2</sup>	€ 157,42
16	419	7	1	-	C/2	2	37 m <sup>2</sup>	Totale: 44 m <sup>2</sup>	€ 55,42
16	419	8	1	-	C/2	1	70 m <sup>2</sup>	Totale: 77 m <sup>2</sup>	€ 86,77
16	419	9	1	-	C/2	1	30 m <sup>2</sup>	Totale: 35 m <sup>2</sup>	€ 37,19
26	1425	1	1	-	A/3	1	5,0 vani	Totale: 121 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 97 m <sup>2</sup>	€ 222,08
38	171	1	2	-	A/3	3	5,5 vani	Totale: 107 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 95 m <sup>2</sup>	€ 340,86

**Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina (RG)**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]	DEDUZIONE	REDDITO	
								DOMINICALE	AGRARIO
16	489	-	-	CARRUBETO	3	256		€ 0,93	€ 0,86
16	490	-	-	CARRUBETO	3	274		€ 0,99	€ 0,92
16	496	-	-	SERRA	U	6.124		€ 426,98	€ 132,84
26	67	-	-	FABB DIRUTO		61		-	-
26	208	-	-	VIGNETO	1	166		€ 3,04	€ 0,86
26	413	-	-	SEMIN IRRIG	3	50	B1	€ 0,59	€ 0,21

**GIUSEPPE SCAPELLATO**  
INGEGNERE CIVILE

26	414	-	-	SEMIN IRRIG	3	210	B1	€ 2,49	€ 0,87
26	505	-	-	SEMINATIVO	3	9	B1	€ 0,01	€ 0,01
26	917	-	-	SEMIN IRRIG	3	2.860	B1	€ 33,97	€ 11,82
26	918	-	-	SEMIN IRRIG	3	2.860	B1	€ 33,97	€ 11,82
26	919	-	-	SEMIN IRRIG	3	3.640	B1	€ 43,24	€ 15,04
26	920	-	-	SEMIN IRRIG	3	172	B1	€ 2,04	€ 0,71
26	1038	-	-	SERRA	U	14.836		€ 1.034,39	€ 321,81
26	1040	-	-	SERRA	U	8.700		€ 606,58	€ 188,71
26	1041	-	-	SERRA	U	3.790		€ 264,25	€ 82,21
26	1042	-	-	SEMIN IRRIG	3	2.000		€ 29,95	€ 8,26
26	1043	-	-	SEMIN IRRIG	3	5.265		€ 78,86	€ 21,75
26	1044	-	-	SERRA	U	1.153		€ 80,39	€ 25,01
26	1181	-	-	SEMINATIVO	3	11.010		€ 31,27	€ 17,06
26	1183	-	-	SEMINATIVO	3	70		€ 0,20	€ 0,11

**SI PRECISA, CHE LA PARTICELLA 496 NON E' IDENTIFICATA AL FOGLIO 26, COME ERRONEAMENTE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, BENSÌ AL FOGLIO 16.**

I beni in oggetto risultano appartenere per l'intero della piena proprietà ai debitori (1/2 indiviso ciascuno in regime di comunione legale dei beni), ad eccezione dei beni censiti al Foglio 26 P.IIe 67, 917, 918, 919, 920, 1181, 1183 e 1425 Sub. 1 che risultano appartenere per l'intero della piena proprietà ad uno solo dei debitori in regime di comunione legale dei beni. Il bene censito al Foglio 26 P.IIa 505 risulta appartenere per 5/168 ciascuno ai debitori.

Con i beni sopra elencati sono stati formati singoli lotti di vendita, che racchiudono i beni con un oggettivo rapporto pertinenziale, e per ciascuno di essi è stata predisposta una relazione di stima identificata con numeri progressivi (LOTTO 1, LOTTO 2, ecc...). In particolare i lotti di vendita individuati sono i seguenti:

**LOTTO DI VENDITA**

IDENTIFICATIVO LOTTO	IDENTIFICATIVO CATASTALE
<b>LOTTO 1 (c.da Sottano) SANTA CROCE CAMERINA</b>	<b>Catasto Fabbricati [F. 16 P.IIa 419 Subb. 3,4,5,6,7,8,9] Catasto Terreni [F. 16 P.IIe 489,490 e 496]</b>
<b>LOTTO 2 (c.da Puntolillo) SANTA CROCE CAMERINA</b>	<b>Catasto Fabbricati [F. 26 P.IIa 1425 Sub. 1] Catasto Terreni [F. 26 P.IIe 1181 e 1183]</b>
<b>LOTTO 3 (c.da Vigna di Mare/c.da Cannitello) SANTA CROCE CAMERINA</b>	<b>Catasto Terreni [F. 26 P.IIe 67,208,413,414,917,918, 919,920,1038,1041,1042,1043 e 1044]</b>
<b>LOTTO 4 (c.da Cannitello) SANTA CROCE CAMERINA</b>	<b>Catasto Terreni [F. 26 P.IIe 505 (quota 10/168) e 1040]</b>
<b>LOTTO 5 (p.zza della Concordia n. 9) PUNTA SECCA - SANTA CROCE CAMERINA</b>	<b>Catasto Fabbricati [F. 38 P.IIa 171 Sub. 1]</b>

Di quanto emerso dalle ricerche effettuate e dalle verifiche condotte si darà conto, per ogni singolo lotto, nei successivi paragrafi articolati secondo l'ordine proposto nel mandato ricevuto.

**LOTTO 5 (p.zza della Concordia n. 9) PUNTA SECCA - SANTA CROCE CAMERINA**

**a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali...;**

Il bene che compone il **LOTTO 5** è formato da un'abitazione con annessa veranda e da circostante terreno pertinenziale, ubicato a Punta Secca frazione di Santa Croce Camerina (RG), in p.zza della Concordia n. 9. Il predetto bene immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio di Ragusa, con il seguente carico catastale (*Allegato A5 – Estratto di Mappa, Planimetria Catastale, Visura Catastale*):

**Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina (RG)**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
38	171	1	2	-	A/3	3	5,5 vani	Totale: 107 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 95 m <sup>2</sup>	€ 340,86

L'immobile in oggetto confina con Piazza della Concordia, via Paolo VI°, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] salvo altri. Il diritto pignorato è la piena proprietà del predetto bene.

**b) sommaria descrizione dei beni...;**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Santa Croce Camerina in piazza della Concordia n. 9 (Punta Secca) (**Coordinate GPS – LAT 36,787083° - LONG 14,494856° - 2 m s.l.m.**).

Il bene è collocato in una zona che risulta completamente urbanizzata e provvista di tutti i servizi essenziali, con una forte e consolidata vocazione residenziale che conferisce all'immobile un eccellente livello di commerciabilità.

La costruzione in questione risale alla seconda metà degli anni '50 e si sviluppa su un unico livello fuori terra, con annessa veranda e terreno pertinenziale esterno.

L'abitazione in oggetto risulta composta da un ambiente ingresso-soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio (accessibile dalla veranda esterna), un W.C. e tre camere da letto; esternamente gode, lungo il perimetro ad ovest-sud-est di una veranda che risulta coperta superiormente e lungo il perimetro a nord-est di una tettoia in legno. L'immobile gode inoltre di

uno spazio verde pertinenziale che si sviluppa attorno al fabbricato.

L'edificio in questione ha struttura portante in muratura, la copertura è a falde con sovrastanti tegole; le pareti perimetrali esterne sono rivestite con intonaco tradizionale a due strati e finitura di colore tenue. Al suo interno, l'immobile è dotato delle seguenti finiture:

- infissi esterni: lato interno in legno e vetro semplice, lato esterno persiane in legno;
- infissi interni: in legno tamburato;
- tramezzature: in laterizi forati;
- pavimenti: in grès porcellanato;
- cancelletto d'ingresso: in ferro;
- ascensore: non provvisto.

Lo stato di manutenzione di tutti gli ambienti può definirsi sufficiente ed i materiali impiegati nelle rifiniture interne sono di media fattura.

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico e fognario; è provvisto di climatizzatori e di una caldaia GPL per l'acqua calda sanitaria.

Per quanto attiene l'accessibilità ad utenze portatrici di handicap, si precisa che l'accesso all'immobile avviene attraverso una scala che si diparte dal confine con piazza della Concordia. A parere dello scrivente, per l'abitazione in questione, situata al piano terra (ma sopraelevata rispetto al piano strada), la possibilità di rimozione o superamento delle barriere architettoniche per permettere la fruibilità degli spazi a persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali passa attraverso l'installazione di un montascale lungo la scala esterna.

**c) stato di possesso dei beni, con indicazione, se occupato da terzi, ...;**

A risultanza dei registri immobiliari l'immobile in oggetto risulta appartenere per l'intero della piena proprietà ai debitori in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di vendita del 21/12/1995 rep. 78898/12304, a rogito del Dott. [REDACTED] otaio in Ragusa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/01/1996, R.P. n. 67, R.G. n. 86 (Allegato C5 –

Atto di Vendita del 21/12/1995 rep. 78898/12304).

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

***c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore...;***

Come detto al paragrafo precedente, al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto risultava abitato dai debitori ed il sottoscritto non ha rilevato la presenza di beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento. Si precisa, comunque, che eventuali costi di smaltimento di beni o cose mobili di scarso valore devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale dell'immobile del 15% per assenza di garanzia dei vizi applicato dal sottoscritto nel successivo paragrafo **h)**. L'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili poiché i relativi costi sono già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore finale del bene.

***d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente,...;***

Dalle ricerche sugli immobili effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa (Servizi di Pubblicità Immobiliare), alla data del 24/09/2024, emerge che sul bene oggetto della procedura identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina al **F. 38 - P.IIa 171 - Sub. 1** sono risultate le seguenti formalità iscrizioni e trascrizioni (*Allegato E5 – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- Domande giudiziali: non presenti nelle visure effettuate.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti nelle visure effettuate.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: non presenti nelle visure effettuate.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti):

1) Trascrizione del 04/01/1996, R.P. n. 67, R.G. n. 86 relativa ad atto tra vivi –

compravendita del 21/12/1995 rep. n. 78898, eseguita dal notaio Dott. Ottaviano

Michele, gravante sull'immobile di cui sopra.

**e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente...;**

Alla data del 24/09/2024 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sul bene oggetto della procedura identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina al **F. 38 - P.IIa 171**

- **Sub. 1** sono le seguenti (*Allegato E5 – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- **Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli**

1) Iscrizione del 27/01/2004, R.P. n. 262, R.G. n. 1331 relativa ad ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, del 09/12/2003 rep. n. 25505/2003, eseguita da Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi, contro gli esecutati, gravante sull'immobile di cui sopra.

1. Annotazione n. 1285 del 05/04/2007 (RESTRIZIONE DI BENI).

2) Iscrizione del 19/11/2004, R.P. n. 8275, R.G. n. 24541 relativa ad ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, del 15/11/2004 rep. n. 883/2004, eseguita da Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi, contro gli esecutati, gravante sull'immobile di cui sopra.

1. Annotazione n. 1279 del 05/04/2007 (RESTRIZIONE DI BENI).

3) Iscrizione del 24/03/2011, R.P. n. 1069, R.G. n. 4971 relativa ad ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, del 23/03/2011 rep. n. 1877/2011, eseguita da Serit Sicilia s.p.a., contro gli esecutati, gravante sull'immobile di cui sopra.

1. Iscrizione n. 1672 del 11/05/2011.

1. Annotazione n. 1754 del 23/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI).

1. Annotazione n. 3307 del 10/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI).

4) Iscrizione del 25/06/2018, R.P. n. 1448, R.G. n. 9493 relativa ad ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, del 20/06/2018 rep. n. 216/2018, eseguita da Riscossione Sicilia s.p.a., contro gli esecutati, gravante sull'immobile di cui sopra.

5) Iscrizione del 05/05/2023, R.P. n. 539, R.G. n. 7327 relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/06/2018 rep. 1736, eseguita dal Tribunale di Ragusa, contro gli esecutati, gravante sull'immobile di cui sopra.

6) Trascrizione del 22/12/2023, R.P. n. 15637, R.G. n. 21099 relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 25/10/2023 rep. n. 2894, eseguita da UNEP c/o Tribunale di Ragusa, contro gli esecutati, gravante sull'immobile di cui sopra.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa risulta che i costi necessari per la cancellazione delle iscrizioni sono pari, **in linea generale**, allo 0,50% dell'importo totale di ciascuna ipoteca, sommato alla tassa ipotecaria (€ 35,00) e all'imposta di bollo (€ 59,00), mentre i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni sono pari, **in linea generale**, a € 294,00 per ciascuna di esse, salvo aggiornamenti dei suddetti costi da parte dell'Agenzia delle Entrate.

**f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:...**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina è emerso che per l'immobile in oggetto, in data 15/02/1958, è stato rilasciato Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili dal Sindaco pro-tempore del Comune di Santa Croce Camerina. Per l'immobile in questione è stata rinvenuta l'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco pro-tempore del Comune di Santa Croce Camerina in data 05/08/1958 (*Allegato F5 – Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 15/02/1958 e Autorizzazione di Abitabilità del 05/08/1958*).

Dalle ricerche effettuate l'immobile in oggetto ricade all'interno della zona B3–Zone edificate nella fascia costiera. Sull'immobile in oggetto non esistono inoltre pratiche di condono edilizio

relative alle LL. 47/85, 724/94 e 326/2003.

Dal rilievo dello stato dei luoghi effettuato nel corso del sopralluogo e dalla documentazione in atti si rileva quanto segue:

- l'immobile risulta difforme agli elaborati grafici allegati al N.O.E. in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina ed alla planimetria catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa presentate in data 06/06/01988.

Le difformità riscontrate consistono in:

- 1) eliminazione e spostamento di alcuni divisori interni;
- 2) variazione di alcune aperture sui prospetti;
- 3) esternamente, lungo tre lati del fabbricato (ad ovest, a sud ed ad est) la veranda di pertinenza della superficie di circa 71 m<sup>2</sup> risulta coperta superiormente con una tettoia in legno; detta tettoia si prolunga per circa 1.85 m anche sui gradini che consentono l'accesso dalla predetta veranda al terreno pertinenziale sul retro del fabbricato;
- 4) esternamente, sul terreno pertinenziale, lungo due lati del fabbricato (a nord ed ad est) risulta installata una tettoia in legno della superficie di circa 78 m<sup>2</sup>.

Le tettoie di cui ai punti 3) e 4) non sono rappresentate negli elaborati grafici a corredo del N.O.E., ed il sottoscritto ha stimato il costo totale per la rimozione e lo smaltimento degli elementi che compongono le tettoie e per regolarizzare le difformità di cui ai punti 1) e 2), comprensivo di sanzioni, oneri ed onorario tecnico, in € 2.500,00 circa (diconsi euro duemilcinquecento/00). Tale importo verrà detratto dal valore finale dei beni nel paragrafo **i**).

**g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica...;**

Lo scrivente CTU, con PEC prot. n. 10896 del 26.03.2024, ha avanzato istanza di accesso atti al servizio dedicato del dipartimento regionale dell'energia al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina al F. 38 - P.IIIa 171 - Sub. 1; in data 08.04.2024 con

nota prot. n. 12203 è stato comunicato che non sono presenti Attestati di Prestazione Energetica che interessano l'immobile in oggetto (*Allegato G5 – Istanza e nota di risposta del Dipartimento Energia Regione Sicilia*).

In ottemperanza alla Circolare del Tribunale di Ragusa – Sezione Civile del 18/11/2021, riguardo alle disposizioni sulla redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), il sottoscritto precisa quanto segue: l'unità immobiliare in oggetto, al momento del sopralluogo, era dotata di una caldaia a GPL e di climatizzatori. Per il trasferimento di proprietà è necessario redigere l'A.P.E. allegando il libretto di impianto e il rapporto di controllo di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii..

Alla luce di quanto sopra esposto, i costi presumibili per la redazione del libretto di impianto, del rapporto di controllo di efficienza energetica e dell'attestato di prestazione energetica con il conseguente deposito attraverso il portale **"Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici"** vengono quantificati in € 450,00 (Euro quattrocentocinquanta/00) oltre contributi come per legge. Tale importo verrà detratto dal valore finale dei beni nel paragrafo *i*).

***h) analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa:...***

L'abitazione in oggetto ha una superficie lorda coperta di circa 98,00 m<sup>2</sup> ed un'altezza interna netta variabile da 3,65 m a 4,60 m nella zona notte, mentre, nella zona giorno è installato un controsoffitto in legno avente un'altezza utile netta pari a 3,35 m. La veranda ha una superficie lorda di circa 71,00 m<sup>2</sup>.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata in accordo con la norma UNI 10750/2005, in particolare, nel calcolo della superficie commerciale delle pareti portanti perimetrali ed interne è stato considerato il limite che impone la predetta norma, ovvero, che tale superficie non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne. Per il computo delle altre superfici sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di

ponderazione: 70% per il ripostiglio, 40% per la veranda e 15% per lo spazio verde pertinenziale.

La superficie commerciale degli immobili ammonta a circa 182,95 m<sup>2</sup> come può evincersi dal seguente prospetto:

TAB. 1: SUPERFICI COMMERCIALI DELL'IMMOBILE (P.ZZA DELLA CONCORDIA N. 9 – SANTA CROCE CAMERINA - F. 38 P.LLA 171 SUB. 1)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. UTILE [m <sup>2</sup> ]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m <sup>2</sup> ]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Terra	Ingresso/Soggiorno	24,35	100%	24,35	Sufficienti
Terra	Cucina	8,00	100%	8,00	Sufficienti
Terra	Disimpegno	1,20	100%	1,20	Sufficienti
Terra	Bagno	2,65	100%	2,65	Sufficienti
Terra	Camera da letto singolo	12,05	100%	12,05	Sufficienti
Terra	Camera da letto singolo	11,90	100%	11,90	Sufficienti
Terra	Camera da letto matrimoniale	14,90	100%	14,90	Sufficienti
Terra	Ripostiglio	1,90	70%	1,35	Sufficienti
	Tramezzature	1,20	100%	1,20	Sufficienti
	Pareti Perimetrali		10% (76,95+1,20)	7,80	Sufficienti
Terra	Veranda	71,00	40%	28,40	Sufficienti
Terra	Spazio verde di pertinenza	461,00	15%	69,15	Sufficienti
	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE [m<sup>2</sup>]</b>			<b>182,95</b>	

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, il metodo che si ritiene più appropriato per la determinazione del valore di mercato dei beni è quello **sintetico comparativo**.

Il metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto; inoltre, nel metodo si fa riferimento ad un dato sintetico quale il metro quadrato per gli immobili destinati a civile abitazione.

Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (agenzie immobiliari, notai, colleghi, valori OMI, ecc...) nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si sono rilevati valori medi unitari, riferiti alla superficie

commerciale, che oscillano tra i 2.700,00 ed i 3.500,00 €/m<sup>2</sup>. Per l'immobile in questione che gode di un'ottima posizione geografica (a soli 30 m dalla spiaggia di levante di Punta Secca), con possibilità di ingresso pedonale dalla Piazza della Concordia e con possibilità di ingresso carrabile dalla via Paolo VI°, e per tenere conto dell'ampio spazio pertinenziale esterno a disposizione, caratteristiche che lo rendono un immobile unico nel contesto in cui risulta ubicato, il sottoscritto ritiene opportuno adottare un valore pari a 3.200,00 €/m<sup>2</sup> e moltiplicandolo per la superficie commerciale calcolata nella **TABELLA 1**, si ottiene un valore complessivo pari a:

$$V = (3.200,00 * 182,95) = € 585.440,00$$

Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra determinato, nella misura del 15%, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore di:

$$V = 585.440,00 * 0,85 = € 497.624,00$$

***i) indicazione del valore finale dei beni, al netto delle predette decurtazioni e correzioni...;***

Il valore finale dei beni, al netto dei costi necessari per le difformità riscontrate descritte al paragrafo **f)** e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, descritte al paragrafo **g)**, arrotondato in conto pari, risulta:

$$V_{finale} = 497.624,00 - 2.500,00 - 450,00 = € 494.600,00$$

(diconsi euro quattrocentonovantaquattromilaseicento/00).

***j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene...;***

Il bene pignorato appartiene interamente ai debitori esecutati e non ci sono quote di pertinenza di proprietà terzi.

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

Per quanto attiene la documentazione fotografica dei beni pignorati si rimanda al relativo allegato (*Allegato K5 – Documentazione Fotografica Lotto 5*).

▪ **CONCLUSIONI**

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei lotti di vendita, con indicazione degli identificativi catastali, delle quote pignorate e dei relativi valori stimati.

**TABELLA RIEPILOGATIVA**

IDENTIFICATIVO LOTTO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	QUOTE PIGNORATE	VALORE STIMATO
<b>LOTTO 1</b> (c.da Sottano) SANTA CROCE CAMERINA	<b>Catasto Fabbricati</b> [F. 16 P.IIa 419 Subb. 3,4,5,6,7,8,9]	<b>1/1</b>	<b>I° IPOTESI</b> <b>€ 137.300,00</b>
	<b>Catasto Terreni</b> [F. 16 P.IIe 489,490 e 496]		<b>II° IPOTESI</b> <b>€ 127.300,00</b>
<b>LOTTO 2</b> (c.da Puntolillo) SANTA CROCE CAMERINA	<b>Catasto Fabbricati</b> [F. 26 P.IIa 1425 Sub. 1] <b>Catasto Terreni</b> [F. 26 P.IIe 1181 e 1183]	<b>1/1</b>	<b>€ 76.700,00</b>
<b>LOTTO 3</b> (c.da Vigna di Mare/c.da Cannitello) SANTA CROCE CAMERINA	<b>Catasto Terreni</b> [F. 26 P.IIe 67,208,413,414,917,918, 919,920,1038,1041,1042,1043 e 1044]	<b>1/1</b>	<b>€ 189.500,00</b>
<b>LOTTO 4</b> (c.da Cannitello) SANTA CROCE CAMERINA	<b>Catasto Terreni</b> [F. 26 P.IIe 505 (quota 10/168) e 1040]	<b>1/1 P.IIa 1040</b> <b>10/168 P.IIa 505</b>	<b>€ 53.600,00</b>
<b>LOTTO 5</b> (p.zza della Concordia n. 9) PUNTA SECCA SANTA CROCE CAMERINA	<b>Catasto Fabbricati</b> [F. 38 P.IIa 171 Sub. 1]	<b>1/1</b>	<b>€ 494.600,00</b>

Nella speranza di aver bene ottemperato al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

**Il C.T.U.**

(Ing. Giuseppe Scapellato)

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

1. *Allegato A5 – Estratto di Mappa, Planimetria Catastale, Visura Catastale;*
2. *Allegato C5 – Atto di Vendita del 21/12/1995 rep. 78898/12304;*
3. *Allegato E5 – Ispezione Ipotecaria per Iscrizioni e Trascrizioni;*
4. *Allegato F5 – Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 15/02/1958 e Autorizzazione di Abitabilità del 05/08/1958;*
5. *Allegato G5 – Istanza e nota di risposta del Dipartimento Energia Regione Sicilia;*
6. *Allegato K5 – Documentazione Fotografica Lotto 5.*