

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSASezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

All'III.mo Giudice Es. Dott.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIONella causa di cui al **Ruolo Gen. Es. Imm. N. 247/2024**

PROMOSSA DA

- creditore procedente e pignorante,

rappresentato e difeso, sia unitamente che

separatamente, dagli Avvocati

ed elettivamente domiciliato in

presso lo studio dei predetti avvocati.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO + 1 – convenuti.• **Premesse**Con Ordinanza di nomina del **07 novembre 2024** l'III.mo Giudicenominava me iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa

al n.560 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n.246, con studio in

, consulente tecnico di ufficio nella causa emarginata in epigrafe.Ho accettato il mandato e prestato giuramento di rito in data **08 novembre 2024**.

Tale mandato, prevede la stima dei seguenti cespiti dei quali i debitori sono proprietari, ricadenti nel comune di Scicli in Contrada lungi - via Vitaliano Brancati:

- 1) Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, regioni, usi, azioni, servitù attive e passive.
- 2) Unità immobiliare con destinazione d'uso rimessa per autoveicoli, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, regioni, usi, azioni, servitù attive e passive.

e in Contrada Valentino:

- 3) Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, regioni, usi, azioni, servitù attive e passive.
- 4) Unità immobiliare con destinazione d'uso locale tecnico, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, regioni, usi, azioni, servitù attive e passive.
- 5) Terreno con qualità seminativo arborato

6) Terreno con qualità area rurale.

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- Quesiti;
- Sopralluogo;
- Introduzione;
- Risposte ai quesiti del Giudice;
- Conclusioni;

- **Quesiti per l'esperto**

1. Il giudice dell'esecuzione conferisce all'esperto il seguente incarico:

a. *Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

- *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 del 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.*
- *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;*

- *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *Indicare se il bene è "libero" oppure occupato dal "debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- *In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *Allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

- *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano 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);*

- *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 1n. n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad esempio 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 dicembre1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dall'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;

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

- 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;
- 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).

• **PREMESSA**

I beni sottoposti a pignoramento insistono sul territorio di Scicli e precisamente quelli riportati ai punti 1 e 2 sono ubicati in via Vitaliano Brancati n.4 a lungi; quelli riportati ai punti 3 -4 -5 e 6 sono ubicati in c.da Valentino.

Per quanto ai cespiti indicati ai punti 1 e 2 del pignoramento il 7 novembre 2024 il G. E. dott.

rilevato che "non risulta il perfezionamento della notifica dell'atto di Pignoramento....." e che "sui beni 1 e 2 si è effettuato solo con riferimento alla quota di $\frac{1}{2}$ ma che il debitore esecutato ne è proprietario di 1/1 (acquistati in comunione legale, ossia comunione senza quote), con relativa inammissibilità del pignoramento"...*"Onera il creditore procedente, entro la prossima udienza del 26/5/2025, di produrre idoneo duplicato rilasciato dal competente ufficio postale, a pena di improcedibilità dell'esecuzione, e di chiarire la questione relativa ai beni 1) e 2) dell'atto di pignoramento"* e sospende le operazioni di custodia e stima con riferimento ai beni 1 e 2.

Pertanto, in attesa di nuova comunicazione, si procede in concerto a fissare data accesso ai cespiti ubicati in c.da Valentino.

Introduzione

Dopo aver provveduto:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare ed aver determinato, la divisibilità in natura in **due distinti lotti** poiché trattasi di unità abitative e terreni privi di un oggettivo rapporto pertinenziale e segnatamente:
- **LOTTO 1** cespiti siti in c.da Valentino – Sampieri a Scicli (RG):
 - A. Abitazione
 - B. Locale tecnico
 - C. Terreno
 - D. Area rurale
- **LOTTO 2** cespiti siti in via Vit. Brancati – Jungi a Scicli (RG)
 - A. Abitazione
 - B. Rimessa

- alla richiesta dei documenti necessari alla verifica sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità;
- all'accertamento dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e gli ulteriori elementi necessari per gli aggiornamenti catastali;
- alla restituzione grafica dei rilievi geometrici eseguiti, si espone quanto segue:

• Sopralluogo congiunto Custode ed Esperto del 16 dicembre 2024 – contrada Valentino, Scicli (RG)

L'anno 2024, il giorno sedici del mese di dicembre, alle ore 9:15, noi sottoscritti
perito estimatore, e custode giudiziaria, entrambi nominati nella procedura
esecutiva n. 247/2024 R.G. Es. Imm., promossa da - creditore procedente e
pignorante, contro debitore esecutato, previa comunicazione di sopralluogo effettuata a mezzo
raccomandata A/R e pecmail alle parti convenute e ai rappresentanti della parte attrice intervenute alla
procedura su emarginata, ci siamo recati in Contrada Valentino, per accedere ai cespiti pignorati così
censiti al N.C.E.U del comune di Scicli:

- Foglio 131 part.IIIa 956 sub. 5
- Foglio 131 part.IIIa 956 sub.4

e al N.C.T del comune di Scicli

- Foglio 131 part.IIIa 957

- Foglio 131 part.IIIa 959

per dare inizio alle operazioni peritali, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice Esecutore.

Al sopralluogo sono presenti oltre il sottoscritto CTU in qualità di custode dei beni; all'interno del compendio pignorato abbiamo rinvenuto delegato dai debitori a presenziare e agevolare le operazioni, mentre per la creditrice procedente e pignorante nessuno è presente.

Sui luoghi, sul fronte est non si rinviene confine fisico tra l'area di sedime su cui insistono la residenza e il locale tecnico (particella 956), e porzione dello stacco di terre (particella 959)

Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Dopo aver comunicato agli astanti che avrei proceduto alle verifiche generali dei lotti interessati dalla procedura al fine di relazionare e stimare i beni così come richiesto dal Giudice Esecutore nell'Ordinanza di Nomina, ho dato inizio alle operazioni peritali che sono consistite nell'analisi particolare di quanto rinvenuto sui luoghi, attraverso la misurazione di tutti gli ambienti e dettagliata documentazione fotografica interna ed esterna degli stessi e dei terreni, attestante le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente riscontrate, e precisando che dette fotografie potranno essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

Alle ore 10:45 avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte ed espletato quanto in mio dovere, in accordo con gli astanti, il sottoscritto CTU chiude le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

• RELAZIONE LOTTO 1

• A – Abitazione c.da Valentino, Comune di Scicli (RG)

I beni oggetto della presente C.T.U. fanno parte di un compendio composto da una villetta monofamiliare a un piano fuori terra, con copertura piana, giardino di pertinenza e locale tecnico, con ingresso carrabile e pedonale indipendente dalla SP 44 – Località Valentino, nelle campagne di Scicli a pochi metri da

ABITAZIONE

A seguito di ispezione telematica effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.15534 Registro Particolare n.11535 Presentazione n.2 del 25.09.2024, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 956**

subalterno 5 del Foglio 131 del Comune di Scicli, indicata all'unità negoziale n.2, immobile n.1, è riportata in modo corretto; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è il creditore procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di 1/1 per il diritto di proprietà. Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento. (L1_A_All. A).

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T64484/2025 del 21.03.2025 (L1_A_All. B) si evince che il cespite è correttamente riportato in mappa.

L'abitazione è oggi così censita nel N.C.E.U. del Comune di Scicli:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1		131	956	5	1	A/3	2	174 mq*	€ 451,90
Indirizzo CONTRADA VALENTINO n. SNC Piano T									

dati di superficie: Totale 174 mq. Totale escluse aree scoperte 135 mq.

* Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04.09.2019 prot. n. RG0049932.

L'unità immobiliare dal 13.02.2018 è censita al Foglio 131 particella 956 subalterno 5 (immobile attuale).
VARIAZIONE del 13.02.20183 Pratica n. RG0010511 in atti dal 13.02.2018 FUSIONE D'UFFICIO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.1460.1/2018)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: SCICLI (I535) (RG)

F.131 particella 956 subalterni 2 e 3.

Per maggiore completezza si riportano le informazioni presenti negli atti del catasto al 14.11.2024 relativi al Foglio 131 particella 956 subalterno 2 unità immobiliare soppressa – Partita speciale C indirizzo C.da Valentino n. SNC Piano T

variazione in soppressione del 13.02.2018, pratica RG0010511, in atti dal 13.02.2018 – VARIAZIONE FUSIONE D'UFFICIO – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N.1460.1/2018)

La dichiarazione di variazione ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 131 Particella 956 subalterno 5
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 131 particella 956 subalterno 3 e Foglio 131 particella 956 subalterno 2

Dati identificativi:

dal 15.12.2017 al 05.01.2018

immobile predecessore

Foglio 131 particella 956 categoria F/6 COSTITUZIONE del 15.12.2017 Pratica n. RG00115782 in atti dal 15.12.2017, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO RG0115778 DEL 15.12.2017 (n.115778.1/2017) Annotazioni: comprende il fg.131 n.958

dal 05.01.2018 al 05.01.2018

immobile predecessore

Foglio 131 particella 956 subalterno 1 categoria A/3 COSTITUZIONE del 04.01.2018 Pratica n. RG0000822 in atti dal 05.01.2018, COSTITUZIONE (n.53.1/2018)

dal 05.01.2018 al 13.02.2018

immobile attuale

Foglio 131 particella 956 subalterno 2 categoria F/3 VARIAZIONE del 05.01.2018 Pratica n. RG0000824 in atti dal 05.01.2018, DIVISIONE – D’UFFICIO (n.101.1/2018)

dal 05.01.2018 al 13.02.2018

immobile attuale

Foglio 131 particella 956 subalterno 2 categoria A/3 VARIAZIONE del 05.01.2018 Pratica n. RG0000825 in atti dal 05.01.2018, D’UFFICIO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.102.1/2018)

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell’immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T121458/2024 del 14.11.2024 (L1_A_AII. C).

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di SCICLI (RG) Foglio 131 p.IIIa 956 sub.5.

Dal 13.02.2018 VARIAZIONE del 13.02.2018 Pratica n. RG0010511 in atti dal 13.02.2018 FUSIONE D’UFFICIO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.1460.1/2018)

l’immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

In data 06.12.2024 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T151999, presentata il 17.12.2009 **risulta conforme** con quanto effettivamente rinvenuto "in loco" **(L1_A_All. D – Pln_LU_01 – Pln_LU_02)**

Il bene è lui pervenuto in forza dell'atto di donazione rogato dalla Notaio

Il giorno 20 del mese di novembre dell'anno 1986, repertorio n.1549 raccolta n.357 e registrato all'ufficio del registro di Modica il 10.12.1986 al n.4397 Serie I.

QUARTA CONVENZIONE: viene donato al debitore esecutato *".....che accetta e acquista il seguente immobile: -stacco di terreno in SCICLI, Contrada Scalonazzo, esteso circa are 93 e centiare 20 (are 93,20) con fabbricato rurale di pertinenza esteso circa are due e centiare trentasette (are2,37), il tutto confinante con la strada Provinciale POZZALLO-SAMPIERI, con terre donate....."*, inoltre al paragrafo DISPOSIZIONI COMUNI si legge *"La stradella di accesso che dalla strada provinciale porta ai fabbricati rurali donati (al debitore esecutato e ad altra ditta), è soggetta a servitù di passaggio a favore dei terreni e fabbricati rurali donati ad entrambi, ma non sarà possibile sostare su di essa con nessun mezzo o automezzo. La porzione di terreno e fabbricato gode inoltre di diritto di solo transito, esclusa la sosta, sul cortile donato (ad altra ditta) per una lunghezza di circa metri tre a partire dalla fine della stradella di accesso, lungo il confine con la proprietà (del debitore esecutato) e fino alla rampa di accesso alla proprietà (del debitore esecutato).....Infine la donante dichiara che tutti gli immobili donati le sono pervenuti per giusti titoli anteriormente al 1963 e ...attesta che le opere di costruzione dei fabbricati rurali di cui al presente contratto furono iniziate in data anteriore al 1° SETTEMBRE 1967" "* **(L1_A_All.E)**

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T79896 del 29.11.2024 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 29/11/1987 al 29/11/2024: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 28/11/2024 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0131 particella 00956 subalterno 0005 Comune di Scicli (RG) Catasto Fabbricati

(L1_A_All. F):

- TRASCRIZIONE del 15/03/2024 – Registro Particolare 3158 Registro Generale 4615

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5408/2024 del 13/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

- ISCRIZIONE del 28/03/2024 – Registro Particolare 431 Registro Generale 5462

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 595/2024 del 21/03/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 682 Registro Generale 8276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA Repertorio 711/2024 del 11/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 11535 Registro Generale 15534

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2151/2024 del 01/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 13114 Registro Generale 17486

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2769 del 21/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dovendo quindi procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Scicli istanza di accesso e rilascio copie atti amministrativi relativamente al fascicolo contenente titoli abilitativi e quanto altro afferente la costruzione in oggetto.

Lo scrivente in mancanza di riscontri da parte dell'UTC ipotizza che il bene la cui costruzione risale, secondo quanto riportato nel titolo di proprietà anteriormente alle data del 1° settembre 1967, è stato evidentemente ampliato, (vedasi cronistoria google heart nella forbice temporale 2001/2009) in assenza di titoli abilitati e per tanto sotto il profilo urbanistico **non è conforme**.

In merito a tale riscontrata opera presumibilmente abusiva, trattandosi di procedure esecutive, si ritiene che l'eventuale aggiudicatario, ricorrendo i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui:

- all'art.46 comma 5, del D.P.R.6 giugno 2001, n.380, cioè l'immobile può essere trasferito anche se abusivo, sena necessità di dichiarazione degli estremi dei titoli edilizi da parte dell'alienante; quindi se l'immobile rientra nelle condizioni di sanabilità previste dalla legge, l'aggiudicatario ha facoltà di presentare la domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria;
- dell'art.40 comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n.47.

Si ribadisce quindi che gli abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cure e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Descrizione sintetica**

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. è composta da un unico corpo di fabbrica adibito residenza, a un piano fuori terra e copertura a tetto mista, in prevalenza piana in latero cemento, eccezion fatta per una porzione che è a falda spiovente con travi in legno, tavolato e soprastante strato tegolato di tipo coppo siciliano nostrano, ubicata nel comune di Scicli, località Valentino.

Vi si accede da due ingressi carrabili:

- uno indipendente che si apre sulla strada provinciale 44 Sampieri-Pozzallo;
- l'altro in comune con proprietà terzi che attraverso una stradella soggetta a servitù di passaggio, si diparte dalla SP 44 e giunge ad un cortile, sul quale gode del diritto di solo transito fino alla rampa pedonale di accesso alla proprietà.

Insiste su un lotto di terreno dalla forma pressoché trapezoidale (**FO_L1_A_01**) e confina a nord con la SP 44 Sampieri – Pozzallo, ad est e sud con terre di proprietà dell'esecutato e a ovest con proprietà terzi.

La struttura è in muratura di blocchi di calcare tenero posato con malta cementizia; il tetto di copertura mista, cioè in parte è piana con solaio in laterocemento e in parte è a falda spiovente con travi in legno e tavolato con soprastante tegolato. Esternamente si presenta finito con intonaco di malta cementizia.

E' ubicato nella fascia extra urbana sud est delle campagne Sciclitane, dista pochi chilometri dalla frazione balneare di Sampieri.

La residenza staggita confina a nord con la SP 44 Sampieri – Pozzallo, ad est e sud con terre di proprietà del debitore oggetto di esecuzione che comporranno il "**Lotto1_D**", e a ovest con proprietà terzi.

- **- Residenza**

Il cespite è ubicato a Scicli, lungo la Strada Provinciale 44 Sampieri Pozzallo; zona leggermente collinare, distante dal traffico veicolare del paese, dalla quale si gode un'ampia vista panoramica sul lido di Sampieri; proprio perché ritirata dal paese, è molto tranquilla, ma è carente di servizi.

La residenza è composta da un unico piano, con spazi abitativi della casa adibiti a cucina, soggiorno, camere da letto, bagno e vano accessorio.

Il piano di campagna su cui è stato realizzato il complesso è pressoché pianeggiante ed ha i fronti prospettici delimitati da muretti in pietra a secco e in parte da muretto in blocchi murati con malta cementizia e successivo strato di intonaco; è provvisto di due accessi carrabili, uno indipendente protetto da cancello scorrevole in ferro che immette nel vialetto carrabile che conduce alla residenza, e uno in comune con terze proprietà con diritto di passaggio fino alla rampa di accesso pedonale che attraverso aree verdi con vialetti, camminamenti e aiuole, che circondano la residenza. Le finiture esterne sono con ultimo strato intonaco di malta cementizia a due strati. (FO_L1_A_02 - FO_L1_A_03 - FO_L1_A_04 - FO_L1_A_05)

Accedendo dalla rampa, si raggiunge l'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare attraversando il cancelletto pedonale in legno ad una anta, quindi il vialetto di accompagnamento, il cui piano di calpestio è in parte in battuto di cemento e in parte a verde; la residenza è posta ad un livello inferiore rispetto al piano del giardino, infatti è necessario scendere due gradini per sbarcare davanti l'ingresso principale, il cui piano di calpestio è rifinito con pavimento industriale in calcestruzzo, cioè pavimentazione continua costituita da una piastra orizzontale in calcestruzzo. Discesi i gradini ci si trova sotto una pergola addossata a muro, struttura architettonica di sostegno leggera e amovibile, composta da pilastri in legno pitturati blu savoia, ancorati a terra con piastre bullonate, collegati da traversine (collegamenti orizzontali tra i pali che creano la struttura portante della pergola) in legno finite a pittura bianca e copertura con assi di legno anch'essi finiti a pittura bianca. La pergola ricopre una superficie di mq 4,66 circa. (FO_L1_A_06 - FO_L_A1_07)

Un cancelletto in legno a due ante con doghe verticali finito con pittura blu savoia, anticipa l'infisso con struttura in alluminio a taglio freddo verniciato azzurro a due ante, di cui la parte superiore è con vetrocamera, mentre porzione inferiore è bugnata; le scuri interne in alluminio verniciato bianco fanno da oscuranti; l'infisso ha maniglia bianca e serratura a cilindro. (FO_L1_A_08).

L'abitazione consta una superficie utile residenziale complessiva di mq 132,00 circa, distinta tra zona giorno, zona notte, servizio igienico con antibagno ed una piccola cabina armadio; e una superficie non residenziale di mq 65,18 costituita da tre verande poste sui prospetti nord, est e sud del manufatto.

Varcata la porta d'ingresso si viene, accolti nell'ambiente cucina, della superficie di mq 17,69 circa; due pareti sono finite con ultimo strato di gesso e pittura bianca; le altre due, segnatamente quelle dove è posizionata la struttura in muratura che alloggia il piano cottura, i lavelli, gli elettrodomestici e l'ampio piano di lavoro, sono finite con ultimo strato di rivestimento con mattonelle 10x10 in gres porcellanato semilucido bianco, che fa da paraschizzi; anche la muratura in cui è incassato il piano cottura è rivestita con le medesime mattonelle. Il soffitto è spiovente con travi e perline in legno. Il piano di calpestio è rivestito con mattoni in gres porcellanato opaco (tipo cotto fiorentino) di colore rosso scuro, posato con fuga, e zoccolino battiscopa in tinta. E' uno spazio che gode di luce diurna naturale diretta; la stessa filtra dal portoncino di ingresso e dalla finestra a due ante scorrevoli con telaio in alluminio a taglio freddo

preverniciato azzurro e vetrocamera; esternamente una tenda veneziana fa da oscurante. (FO_L1_A_09 -

FO_L1_A_10 - FO_L1_A_11 - FO_L1_A_12 - FO_L1_A_13 - FO_L1_A_14 - FO_L1_A_15)

Da qui, senza ulteriori passaggi, ci si immette nella zona living della superficie di circa mq 39.00 il cui rivestimento del piano di calpestio continua a tappeto dalla cucina. Le pareti sono con ultimo strato di gesso finito a pittura bianca, così come il soffitto. E' un ambiente abbastanza luminoso, prende luce e aria diretta da una ampia apertura a due ante battenti che si affaccia sul prospetto est; e da una finestra a due ante battenti che prospetta a sud; entrambe sono con telaio in alluminio a taglio freddo preverniciato azzurro, vetrocamera e scuri bianche. Un condizionatore, capace di raffrescare in estate e di riscaldare in inverno, con sistema a pompa di calore aria-aria reversibile, garantisce la climatizzazione della zona living. (FO_L1_A_16 - FO_L1_A_17 - FO_L1_A_18 - FO_L1_A_19 - FO_L1_A_20 - FO_L1_A_21).

Attraversata l'apertura, che divide la zona giorno dalla zona destinata al riposo, ci si immette nel disimpegno di accompagnamento della superficie di mq 4,04 circa; la pavimentazione è con mattoni in gres porcellanato opaco rettangolari effetto listelli di legno chiaro e relativo zoccolino battiscopa; le pareti ed il soffitto sono rifiniti con ultimo strato di gesso e successiva finitura a pittura bianca. Seppure si snodi nel cuore del corpo di fabbrica, è abbastanza luminoso, poiché tutte le camere, fatta eccezione per il servizio igienico, non hanno porte da interni, per cui filtra luce diurna. (FO_L1_A_22)

Attorno al camminamento si sviluppa quindi la zona notte composta da tre vani destinati a camere da letto di cui una con annessa cabina armadio e un servizio igienico con un piccolo antibagno.

Subito sulla destra si trova l'antibagno della superficie di mq 1,85 circa; qui la pavimentazione continua a tappeto dal corridoio; le pareti ed il soffitto sono finiti con ultimo strato di gesso a pittura bianca. (FO_L1_A_23)

Oltrepassata una porta in legno pitturata verde brillante, si giunge nel servizio igienico della superficie di mq 5,50 circa. Il rivestimento del piano di calpestio è con mattonelle 10x10 in gres porcellanato opaco colore blu stonalizzato; tutte le pareti sono rivestite fino ad una altezza di ml 1,80 circa con piastrelle in gres porcellanato opaco color bianco e fascia intermedia e a chiusura blu stonalizzata; la parte restante delle pareti ed il soffitto sono finiti con gesso e pittura antimuffa color bianco. E' provvisto di tutti i sanitari, come lavabo, vaso, bidet e piatto doccia in porcellana bianca. Il servizio è alquanto luminoso, vi è una finestra che si affaccia sul prospetto nord, con apertura a doppia anta battente con vetrocamera opaco e scure interna. L'infisso è con telaio in alluminio a taglio freddo preverniciato azzurro, mentre le scuri sono sempre in alluminio ma di colore bianco. (FO_L1_A_24 - FO_L1_A_25 - FO_L1_A_26 - FO_L1_A_27)

Attigualmente al bagno vi è un vano che sviluppa una superficie di mq 14,80 circa adibito a camera da letto matrimoniale. La pavimentazione continua a tappeto dal corridoio; le pareti ed il soffitto sono finiti con ultimo strato di gesso e pittura bianca. La camera è luminosa, prende luce diretta dall'apertura posta sul prospetto nord. L'infisso è in alluminio a taglio freddo preverniciato azzurro, vetrocamera e scuri interne

anch'esse in alluminio a taglio freddo ma di colore bianco. (FO_L1_A_28 – FO_L1_A_29 – FO_L1_A_30 – FO_L1_A_31)

Frontalmente vi è un'altra camera da letto matrimoniale della superficie di mq 13,81 circa con annessa cabina armadio della superficie di mq 6,60 circa. La pavimentazione continua a tappeto, le pareti ed il soffitto sono con ultimo strato di gesso scagliola e pittura bianca. Vi è un'ampia portafinestra che prospetta su un balcone con muretto parapetto che aggetta sul prospetto sud della superficie di mq 2,44 circa. L'infisso della portafinestra è a due ante battenti in alluminio a taglio freddo preverniciato azzurro, con doppio vetro e scure interna anch'essa in alluminio ma di colore bianco; esternamente vi è una zanzariera a rullo con movimento verticale; la cabina armadio presenta le medesime caratteristiche e finiture della camera. (FO_L1_A_32 – FO_L1_A_33 – FO_L1_A_34 – FO_L1_A_35 – FO_L1_A_36 – FO_L1_A_37)

Attiguamente vi è un altro vano della superficie di mq 10,20 circa il cui accesso dall'interno dell'abitazione è interdetto da un pannello in legno tinteggiato di azzurro. L'accesso per l'ispezione è quindi avvenuto dall'esterno attraverso la porta finestra posta sul prospetto sud. L'infisso è a due ante battenti in alluminio a taglio freddo preverniciato azzurro, vetrocamera e scuri interne anch'esse in alluminio bianco. Presenta le medesime caratteristiche e finiture della camera precedentemente descritta. Oggi è utilizzato a locale deposito / ripostiglio. (FO_L1_A_38 – FO_L1_A_39 – FO_L1_A_40)

Vi è inoltre un locale forno della superficie di mq 3,30 circa

Lo stato conservativo del cespite è sicuramente buono; gli ambienti sono salubri, non vi sono tracce di muffe o umidità.

I camminamenti esterni, le aiuole e il giardino sono curati.

Tutta l'impiantistica è eseguita sottotraccia ed è realizzata rispettando le vigenti norme in materia.

Da un primo esame condotto a vista, senza l'ausilio di mezzi tecnici il corpo di fabbrica non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali.

A pochi metri dalla residenza, frontalmente l'accesso della cucina, su un basamento in cemento è stata realizzata una tettoia leggermente spiovente, con travi in legno e copertura con travetti di legno; occupa una superficie di mq 25,90 circa, ed è delimitata da una ringhiera a doghe orizzontali in legno, ed è provvista di schermature in legno.

Non essendo presente il debitore, non è stato possibile accertare l'utilizzo dei luoghi; tuttavia si presume che venga utilizzata non continuativamente, ma solo stagionalmente.

- **B – Locale tecnico c.da Valentino, Comune di Scicli (RG)**

LOCALE TECNICO

A seguito di ispezione telematica effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.15534 Registro Particolare n.11535 Presentazione n.2 del 25.09.2024, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 956 subalterno 4 del Foglio 131** del Comune di Scicli, indicata all'**unità negoziale n.2**, immobile n.2, **è riportata in modo corretto**; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è il creditore procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà. **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento. (L1_B_All. A).**

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T64484/2025 del 21.03.2025 (**L1_B_All. B**) si evince che il cespite è **correttamente riportato in mappa**.

Il locale tecnico è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Scicli:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1		131	956	4	1	C/6	1	26 mq*	€ 72,30
Indirizzo CONTRADA VALENTINO n. SNC Piano T									

Annotazione di immobile: **PLANIMETRIA NON CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI**

dati di superficie:

dal 05.01.2018 al 05.01.2018

immobile predecessore F.131 p.IIIa 956 sub.1 superficie totale 171 mq totale escluse aree scoperte mq 133
COSTITUZIONE del 04.01.2018 Pratica RG0000822 in atti dal 05.01.2018 Protocollo NSD n. COSTITUZIONE N.53.1/2018) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05.01.2018, prot. n. RG0000822

dal 04.09.2019

immobile attuale F. 131 p.IIIa 956 sub. 4 superficie totale mq 26.

Variazione del 04.09.2019 Protocollo NSD n. (n.10727.1/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04.09.2019 prot. n. RG0049933

Annotazione di immobile: planimetria non conforme allo stato dei luoghi.

Dati identificativi:

L'unità immobiliare dal 15.12.2017 al 05.01.2018 è censita al Foglio 131 particella 956
immobile predecessore

COSTITUZIONE del 15.12.2017 Pratica n. RG00115782 in atti dal 15.12.2017 ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE
CON PROTOCOLLO RG0115778 DEL 15.12.2017 (n.115778.1/2017)

Annotazioni: comprende il fg.131 n.958

dal 05.01.2018 al 05.01.2018

immobile predecessore

Foglio 131 particella 956 sub.1

COSTITUZIONE del 04.01.2018 Pratica n. RG0000822 in atti dal 05.01.2018, COSTITUZIONE (n.53.1/2018)
dal 05.01.2018

immobile attuale

Foglio 131 p.IIa 956 sub.4

VARIAZIONE del 05.01.2018 Pratica n. RG0000824 in atti dal 05.01.2018 DIVISIONE-D'UFFICIO
(n.101.1/2018)

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da
Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali
protocollo n. T88674/2025 del 25.03.2025 (L1_B_AII. C).

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di SCICLI (RG) Foglio 131 p.IIa 956

Dal 15.02.2017 al 05.01.2018 COSTITUZIONE del 15.12.2017 Pratica n. RG0115782 in atti dal 15.12.2017,
ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO RG0115778 DEL 15.12.2017 (n.115778.1/2017)

l'immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di SCICLI (RG) Foglio 131 p.IIa 956 sub.1.

Dal 04.01.2018 al 05.01.2018 COSTITUZIONE del 04.01.2018 Pratica n. RG0000822 in atti dal 05.01.2018
costituzione (n.53.1/2018)

l'immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di SCICLI (RG) Foglio 131 p.IIIa 956 sub.4.

Dal 05.01.2018 VARIAZIONE del 05.01.2018 Pratica n. RG0000824 in atti dal 05.01.2018 DIVISIONE D'UFFICIO (n.101.1/2018)

l'immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Annotazione di immobile: **PLANIMETRIA NON CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI**

dati di superficie: Totale 174 mq. Totale escluse aree scoperte 135 mq.

* Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04.09.2019 prot. n. RG0049933.

Il corpo di fabbrica denominato "locale tecnico", non risulta citato nel titolo di proprietà, per cui si deduce anche in relazione alla tipologia dei materiali e delle tecniche costruttive con cui è stato realizzato, che trattasi di costruzione di recente fattura edificato sui terreni lui pervenuti in forza dell'atto di donazione rogato dalla Notaic giorno 20 del mese di novembre dell'anno 1986,
repertorio n.1549 raccolta n.357 e registrato all'ufficio del registro di Modica il 10.12.1986 al n.4397 Serie I.
QUARTA CONVENZIONE: viene donato al debitore esecutato ".....che accetta e acquista il seguente immobile: -stacco di terreno in SCICLI, Contrada Scalonazzo, esteso circa are 93 e centiare 20 (are 93,2..... il tutto confinante con la strada Provinciale POZZALLO-SAMPIERI, con terre donate....", (L1_A_AII. E)

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n.T91955 del 25.03.2025 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 25/03/1986 al 25/03/2025: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 24/03/2025 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0131 particella 00956 subalterno 0004 Comune di Scicli (RG) Catasto Fabbricati (L1_B_AII. D):

- TRASCRIZIONE del 15/03/2024 – Registro Particolare 3158 Registro Generale 4615

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5408/2024 del 13/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

- ISCRIZIONE del 28/03/2024 – Registro Particolare 431 Registro Generale 5462
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 595/2024 del 21/03/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 682 Registro Generale 8276
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA Repertorio 711/2024 del 11/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 11535 Registro Generale 15534
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2151/2024 del 01/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 13114 Registro Generale 17486
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2769 del 21/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dovendo quindi procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Scicli istanza di accesso e rilascio copie atti amministrativi relativamente al fascicolo contenente titoli abilitativi e quanto altro afferente la costruzione in oggetto.

Lo scrivente in mancanza di riscontri da parte dell'UTC ipotizza che sia stato realizzato nel 2016 (vedasi cronostoria google heart nella forbice temporale 2009/2016) in assenza di titoli abilitati e per tanto sotto il profilo urbanistico non è conforme.

In merito a tale riscontrata opera verosimilmente abusiva, trattandosi di procedure esecutive, si ritiene che l'eventuale aggiudicatario, ricorrendo i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui:

- all'art.46 comma 5, del D.P.R.6 giugno 2001, n.380, cioè l'immobile può essere trasferito anche se abusivo, senza necessità di dichiarazione degli estremi dei titoli edilizi da parte dell'alienante; quindi se l'immobile rientra nelle condizioni di sanabilità previste dalla legge, l'aggiudicatario ha facoltà di presentare la domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria;

- dell'art.40 comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n.47.

Si ribadisce quindi che gli abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cure e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Descrizione sintetica**

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un unico corpo di fabbrica di forma pressoché cubica, con destinazione d'uso locale tecnico, a un piano fuori terra.

La struttura è in muratura con blocchi di calcare tenero posati con malta cementizia; la copertura piana è in latero cemento; esternamente si presenta rifinito con intonaco di malta cementizia tinteggiata bianca. Ha una altezza esterna di ml 2,50 e una superficie complessiva di mq 8,57 circa.

E' posto a pochi metri dall'abitazione e vi accede attraverso una porta abbastanza ampia posta sul prospetto nord; una piccola finestra posta sul prospetto sud, garantisce un discreto ricambio d'aria. Non essendo presente il debitore, ma un suo delegato, non è stato possibile accedere al locale, in quanto la porta di accesso era chiusa con lucchetto; pertanto non si è potuta accertare la qualità delle finiture interne. Per la stessa motivazione non si possono dare lumi circa la presenza di impianto idrico; per quanto a all'impianto elettrico, questo sembra essere presente ma non si può garantire l'eventuale conformità alle norme vigenti in materia. (FO_L1_B_01 – FO_L1_B_02 – FO_L1_B_03 – FO_L1_B_04 – FO_L1_B_05).

Da un primo esame condotto a vista, senza l'ausilio di mezzi tecnici, il corpo di fabbrica non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali.

- **C – Terreno c.da Valentino, Comune di Scicli (RG)**

TERRENO SEMINATIVO ARBORATO

A seguito di ispezione telematica effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.15534 Registro Particolare n.11535 Presentazione n.2 del 25.09.2024, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 959 del Foglio 131** del Comune di Scicli, indicata all'**unità negoziale n.2**, immobile n.4, è **riportata in modo corretto**; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è il creditore procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà. **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento. (L1_C_All. A).**

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T64484/2025 del 21.03.2025 (L1_C_All. B) si evince che il cespite è **correttamente riportato in mappa.**

Il terreno è oggi così censito nel N.C.T. del Comune di Scicli:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	ZONA CENS.	QUALITA'	CLASSE	Sup.	Red. Dom.	Red. Agr.
1		131	959	1	Sem. Arb.	3	4.704 mq	€ 27,94	€ 13,36

Dati identificativi:

Dall'impianto meccanografico del 29.10.1985 al 15.12.2017 è censita al Foglio 131 particella 129 immobile predecessore

dal 15.12.2017

immobile attuale

Foglio 131 particella 959

Tipo mappale del 15/12/2017 Pratica n. RG0115778 in atti dal 15/12/2017 presentato il 15.12.2017 (n.115778.1/2017)

Sono stati inoltre variati /soppressi i seguenti immobili: Foglio 131 p.lle 958 – 129 – 128 – 957 – 956

Dati di classamento

Dal meccanografico 29.10.1985 al 23.11.1985

Immobile predecessore Foglio 131 p.la 129

qualità seminativo arborato superficie 23.890 mq

dal 23.11.1985 al 26.10.2000

Immobile predecessore Foglio 131 p.la 129

qualità seminativo arborato superficie 9.320 mq

FRAZIONAMENTO del 23.11.1985 in atti dal 27.04.1999 (n.153.2/1985)

Sono stati inoltre variati /soppressi i seguenti immobili: Foglio 131 p.lle 283 – 281 – 282

dal 26.10.2000 al 15.12.2017

Immobile predecessore Foglio 131 p.la 129

qualità seminativo arborato superficie 5.608 mq

FRAZIONAMENTO del 09.11.1990 Pratica n.108697 in atti dal 26.10.2000 (n.2571.1/1990)

Annotazioni: migliore precisazione di superficie.

Sono stati inoltre variati /soppressi i seguenti immobili: Foglio 131 p.lle 322

Dal 15.12.2027

Immobile attuale Foglio 131 p.lla 959

qualità seminativo arborato superficie 4.704 mq

Sono stati inoltre variati /soppressi i seguenti immobili: Foglio 131 p.lle 958 – 129 – 128 – 957 – 956

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T158741/2025 del 21.05.2025 (L1_C_All. C).

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di SCICLI (RG) Foglio 131 p.lla 129

Dall'impianto meccanografico del 29.10.1985 al 20.11.1986

l'immobile è in ditta:

-

Diritto di: da verificare

Dal 20.11.1986 al 15.12.2017 Atto del 20.11.1986 Pubblico ufficiale Repertorio n.1549 -UR
Sede di MODICA (RG) Registrazione n.4397 registrato in data 10.12.1986 – Voltura n.54.1/1987 in atti dal 27.04.1999

l'immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di SCICLI (RG) Foglio 131 p.lla 959

Dal 15.12.2017 TABELLA DI VARIAZIONE del 15.12.2017 – PRESENTATO IL 15.12.2017 N.115778.1/2017 -
Pratica n. RG0115778 in atti dal 15.12.2017

l'immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Il lotto di terreno di cui sopra, anche se nel tempo oggetto di variazioni e frazionamenti è lui originariamente pervenuto in forza dell'atto di donazione rogato dalla Notaio

Il giorno 20 del mese di novembre dell'anno 1986, repertorio n.1549 raccolta n.357 e registrato all'ufficio del registro di Modica il 10.12.1986 al n.4397 Serie I.

QUARTA CONVENZIONE: viene donato al debitore esecutato ".....che accetta e acquista il seguente immobile: -stacco di terreno in SCICLI, Contrada Scalonazzo, esteso circa are 93 e centiare 20 (are 93,20) il tutto confinante con la strada Provinciale POZZALLO-SAMPIERI, con terre donate.....", (L1_A_All. E)

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n.T79862 del 21.03.2025 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 01.01.1985 al 21/03/2025: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 20/03/2025 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0131 particella 00959 Comune di Scicli (RG) Catasto Fabbricati (L1_C_All. D):

- TRASCRIZIONE del 15/03/2024 – Registro Particolare 3158 Registro Generale 4615

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5408/2024 del 13/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

- ISCRIZIONE del 28/03/2024 – Registro Particolare 431 Registro Generale 5462

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 595/2024 del 21/03/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 682 Registro Generale 8276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA Repertorio 711/2024 del 11/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 11535 Registro Generale 15534

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2151/2024 del 01/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 13114 Registro Generale 17486

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2769 del 21/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nel vigente P.R.G. del Comune di Scicli, ricade in zona E1 – zone agricole di particolare interesse ambientale. *“Sottozona E1: zona di particolare interesse ambientale. Questa sottozona comprende i territori che contengono i beni diffusi come individuati dalla legge 431/85 le aree intercluse e di rispetto del sistema stesso, ed altre aree di particolare pregio”.*

“Per gli edifici ricadenti nelle zone agricole E.....e purché non abusivi (fatta eccezione per gli edifici abusivamente realizzati, ma oggetto di concessione edilizia in sanatoria) è ammessa la demolizione e ricostruzione degli stessi, nei limiti della cubatura e destinazione d’uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.”

- **Descrizione sintetica**

Il terreno, con andamento pressoché pianeggiante, risulta in parte essere incolto, e quindi si registra la presenza di piante infestanti; in parte vi insistono alberi di carrubo e aranci. Nel complesso è evidente che periodicamente è sottoposto a sfalcatura.

Come già in precedenza segnalato sui luoghi non vi sono elementi naturali o artificiali che delimitino i confini tra il terreno e l’area verde pertinenziale dell’abitazione.

- **D – Area rurale c.da Valentino, Comune di Scicli (RG)**

AREA RURALE

A seguito di ispezione telematica effettuata presso L’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.15534 Registro Particolare n.11535 Presentazione n.2 del 25.09.2024, dall’esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 957 del Foglio 131** del Comune di Scicli, indicata all’**unità negoziale n.2**, immobile n.3, **è riportata in modo corretto**; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è il creditore procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà. **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell’atto di pignoramento. (L1_D_All.A).**

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T64484/2025 del 21.03.2025 (L1_D_All.B) si evince che il cespite è **correttamente riportato in mappa**.

Il terreno è oggi così censito nel N.C.T. del Comune di Scicli:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	QUALITA'	Sup.
1		131	957	Area Rurale	86 mq

Dati identificativi:

Dall'impianto meccanografico del 29.10.1985 al 15.12.2017 è censita al Foglio 131 particella 128
immobile predecessore
dal 15.12.2017

immobile attuale

Foglio 131 particella 957

Tipo mappale del 15/12/2017 Pratica n. RG0115778 in atti dal 15/12/2017 presentato il 15.12.2017
(n.115778.1/2017)

Sono stati inoltre variati /soppressi i seguenti immobili: Foglio 131 p.lle 958 – 129 – 959 – 128 – 956

Dati di classamento

Dal meccanografico 29.10.1985 al 23.11.1985

Immobile predecessore Foglio 131 p.la 128
particella con qualità: Fabbricato Rurale superficie 520 mq

dal 23.11.1985 al 15.12.2017

Immobile predecessore Foglio 131 p.la 128
particella con qualità: Fabbricato Rurale superficie 237 mq
FRAZIONAMENTO del 23.11.1985 in atti dal 27.04.1999 (n.153.3/1985)

Sono stati inoltre variati /soppressi i seguenti immobili: Foglio 131 p.la 280

dal 15.12.2017 al 15.12.2017

Immobile attuale Foglio 131 p.la 957

particella con qualità: Fabbricato Rurale superficie 86 mq

Tipo Mappale del 15.12.2017 Pratica n.RG0155778 in atti dal 15.12.2017 presentato il 15.12.2027 (n.115778.1/2017)

Sono stati inoltre variati /soppressi i seguenti immobili: Foglio 131 p.lle 958 – 129 – 959 – 128 - 956

Dal 15.12.2027

Immobile attuale Foglio 131 p.la 957

particella con qualità: Area Rurale superficie 86 mq

VARIAZIONE D'UFFICIO del 15.12.2017 Pratica n.RG0115957 in atti dal 15.12.2017 CAMBIO DESTINAZIONE RESIDUA DI F.R. (n.115778.1/2017)

Annotazioni: qualità 279 non più configurabile.

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T158079/2025 del 21.05.2025 (L1_D_All. C).

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di SCICLI (RG) Foglio 131 p.la 128

Dall'impianto meccanografico del 29.10.1985 al 20.11.1986

l'immobile è in ditta:

-

Diritto di: Comproprietario

-

Diritto di: Da verificare comproprietario e usufruttuario parziale

Dal 20.11.1986 al 15.12.2017 Atto del 20.11.1986 Pubblico ufficiale

Repertorio n.1549 -

UR Sede di MODICA (RG) Registrazione n.4397 registrato in data 10.12.1986 – Voltura n.54.1/1987 in atti dal 27.04.1999

l'immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di SCICLI (RG) Foglio 131 p.la 957

Dal 15.12.2017 TABELLA DI VARIAZIONE del 15.12.2017 – presentato il 15.12.2017 n.115778.1/2017 - Pratica n. RG0115778 in atti dal 15.12.2017

l'immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Il lotto di terreno di cui sopra, anche se nel tempo oggetto di variazioni e frazionamenti è lui pervenuto in forza dell'atto di donazione rogato dalla Notaio il giorno 20 del mese di novembre dell'anno 1986, repertorio n.1549 raccolta n.357 e registrato all'ufficio del registro di Modica il 10.12.1986 al n.4397 Serie I.

QUARTA CONVENZIONE: viene donato al debitore esecutato ".....che accetta e acquista il seguente immobile: -stacco di terreno in SCICLI, Contrada Scalonazzo, esteso circa are 93 e centiare 20 (are 93,20) il tutto confinante con la strada Provinciale POZZALLO-SAMPIERI, con terre donate.....", (L1_A_All. E)

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n.T77665 del 21.03.2025 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 01.01.1985 al 21/03/2025: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 20/03/2025 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0131 particella 00957 Comune di Scicli (RG) Catasto Fabbricati (L1_D_All.D):

- TRASCRIZIONE del 15/03/2024 – Registro Particolare 3158 Registro Generale 4615

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5408/2024 del 13/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

- ISCRIZIONE del 28/03/2024 – Registro Particolare 431 Registro Generale 5462

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 595/2024 del 21/03/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 682 Registro Generale 8276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA Repertorio 711/2024 del 11/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 11535 Registro Generale 15534

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 13114 Registro Generale 17486

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA Repertorio 2769 del 21/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nel vigente P.R.G. del Comune di Scicli, ricade in zona E1 – zone agricole di particolare interesse ambientale. *“Sottozona E1: zona di particolare interesse ambientale. Questa sottozona comprende i territori che contengono i beni diffusi come individuati dalla legge 431/85 le aree intercluse e di rispetto del sistema stesso, ed altre aree di particolare pregio”.*

“Per gli edifici ricadenti nelle zone agricole E.....e purché non abusivi (fatta eccezione per gli edifici abusivamente realizzati, ma oggetto di concessione edilizia in sanatoria) è ammessa la demolizione e ricostruzione degli stessi, nei limiti della cubatura e destinazione d’uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.”

- **Descrizione sintetica**

La definizione catastale di “area rurale” indica un’area non urbanizzata, tipicamente utilizzata per attività agricole, forestali o altre attività rurali; l’area è quindi classificata come “terreno agricolo” nel Catasto Terreni e può essere asservita a fabbricati rurali classificati come abitazioni rurali (A/6) o costruzioni strumentali all’attività agricola (D10). Si tratta quindi di un’area caratterizzata da contesto rurale, non urbanizzato, dove prevalgono le attività agricole e/o rurali.

STIMA DEL CESPITE

Per determinare il valore venale dei cespiti che costituiscono il Lotto 1, ubicati lungo la Strada Statale 94 Sampieri Pozzallo, in c.da Valentino, procederò con l’applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Il calcolo del valore commerciale di un’area rurale può essere complesso e dipendere da diversi fattori. In generale, si basa sul reddito dominicale (la rendita catastale del terreno) e sui coefficienti specifici applicati per la zona

Verrà pertanto calcolato esponendo gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Si prenderanno come riferimento i valori comparativi dell'OMI.

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al mq.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Scicli riferiti al secondo semestre dell'anno 2024: zona E4 microzona catastale n°0 tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, ovvero fascia Suburbana/BRUCA – CAVA D'ALIGA - SAMPIERI, per abitazioni di tipo economico con finiture esterne ordinarie, prive di elementi di pregio e con rifiniture interne ordinarie con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità con destinazione d'uso residenziale ed uno stato conservativo buono indica:

- una forbice di valore tra €. 700,00 e € 1.050,00 al mq e considerando lo stato dell'immobile si reputa congruo il valore pari a **€. 875,00/mq** (Euro ottocentoseventacinque/00 al mq);

Calcolo delle superfici commerciali:

Residenza: **117 mq**

Pergole: $32,13+4,66+25,90+2,44+3,30=68,43$

$68,43*60\%=$ **41,06 mq**

Locale tecnico: $8,56*50\%=$ **4,28 mq**

Giardino esterno: **923 mq** (trattandosi di area di pertinenza della residenza, si ritiene congruo un valore pari a €/mq di 8,75 (il 10% del valore della residenza stessa)

TABELLA SUPERFICI

Destinazione immobile	Superficie	Valore medio di mercato al mq	Valore
Residenza	Mq.117,00	€/mq 875,00	€. 102.375,00
Pergole e forno	Mq. 41,06	€/mq 875,00	€. 35.927,50
Locale tecnico	Mq 8,57	€/mq 875,00	€. 7.498,75
Giardino Esterno	Mq. 923	€/mq 8,75	€. 8.076,25
		SOMMANO	€. 153.877,50
Per arrotondamento			€. 153.878,00

Esame Valori Agricolo Medi della Provincia di Ragusa desunti dall'Agenzia delle Entrate Ufficio territorio di Ragusa, annualità 2015, dati pronunciamento commissione provinciale n.495 del 28.01.2015, Regione Agraria n.3 "Colline Litoranee di Modica" Comuni di Ispica, Modica, Pozzallo e Scicli. indica:

Coltura	Valore Agricolo (Euro/HA)	Sup.>5%
Seminativo arborato	9758	SI

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
Seminativo Arborato	Mq. 4.704,00	€/mq 0,976	€. 4.594,03
Area rurale	Mq. 86,00	€/mq 0,976	€. 83,94
		SOMMANO	€. 4.677,97
<i>Per arrotondamento</i>			€. 4.678,00

Per un totale di €. 158.556,00 (euro centocinquatottomilacinquecentocinquantasei/00).

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente tabella di stima:

Valore di mercato Lotto 1	€. 158.556,00
---------------------------	---------------

Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€. 23.783,40
Spese regolarizzazione edilizia *	-€. 12.883,62
Spese per regolarizzazione catastale*	-€. 70,00
Valore di mercato finale unità immobiliare	€. 121.818,98

* sono da compensarsi a parte le spese tecniche.

E per arrotondamento **€. 121.819,00 (Euro centoventunomilaottocentodiciannove/00)**

- **Conclusioni**

Nella speranza di avere risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Signor Giudice, si rimette la presente perizia e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o nuovi quesiti.



Il 7 novembre 2024, in concomitanza alla nomina il G.E. *nel procedimento iscritto al numero di r.g.e.i. 247/2024 visto il decreto di fissazione udienza ex art.569 c.p.c., depositato in data odierna, con nomina degli ausiliari; rilevato, in primo luogo, che non risulta allo stato documentato il perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento, atteso che l'avviso di ricevimento prodotto non è compilato (non si comprende se l'atto sia stato ricevuto a mani e da chi, o se la notifica si sia perfezionata ai sensi dell'art. 140 c.p.c., ecc): rilevato inoltre, che nella relazione ipocatastale appare, allo stesso tempo, che il pignoramento sui beni 1) e 2) si effettuato solo con riferimento alla quota di $\frac{1}{2}$, ma che il debitore esecutato ne è proprietario di 1/1 (acquistati in comunione legale, ossia comunione senza quote), con relativa inammissibilità del pignoramento;*

p.q.m.

onera il creditore procedente, entro la prossima udienza del 26.05.2025, di produrre idoneo duplicato rilasciato dal competente ufficio postale, a pena di improcedibilità dell'esecuzione, e di chiarire la questione, e di chiarire la questione relativa ai beni 1) e 2) dell'atto di pignoramento.

Sospende le operazioni di custodia e di stima con riferimento ai beni 1) e 2) dell'atto di pignoramento".

In data 12.03.2025 riesaminati gli atti del procedimento, il giudice dispone la riunione del procedimento, stante la comunanza degli immobili.

• **Sopralluogo Esperto del 31 marzo 2025 – Via Brancati n.4, Scicli (RG)**

L'anno 2025, il giorno trentuno del mese di marzo, alle ore 10:30, io sottoscritto,

perito estimatore, nominato nella **procedura esecutiva n. 247/2024 R.G. Es. Imm.**, promossa da creditore procedente e pignorante, contro debitore esecutato, mi sono recato in via Vitaliano Brancati n.4, per accedere ai cespiti pignorati così censiti al N.C.E.U del comune di Scicli:

- Foglio 56 part.IIa 121 sub. 27
- Foglio 56 part.IIa 121 sub.12

per dare inizio alle operazioni peritali, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice Esecutore.

Al sopralluogo è presente il sottoscritto CTU; all'interno del compendio pignorato abbiamo rinvenuto la *che ha agevolato le operazioni rendendo disponibili gli ambienti da visionare,* mentre per il creditore procedente e pignorante nessuno è presente.

Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Dopo aver comunicato agli astanti che avrei proceduto alle verifiche generali dei lotti interessati dalla procedura al fine di relazionare e stimare i beni così come richiesto dal Giudice Esecutore nell'Ordinanza di Nomina, ho dato inizio alle operazioni peritali che sono consistite nell'analisi particolare di quanto rinvenuto sui luoghi, attraverso la misurazione di tutti gli ambienti e dettagliata documentazione fotografica interna ed esterna degli stessi, attestante le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente riscontrate, e precisando che dette fotografie potranno essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

Alle ore 11:15 avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte ed espletato quanto in mio dovere, in accordo con gli astanti, il sottoscritto CTU chiude le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

• **RELAZIONE LOTTO 2 – Abitazione e garage via Vitaliano Brancati n.4, Comune di Scicli (RG)**

Le unità immobiliari oggetto della presente C.T.U. fanno parte di compendio composto da 20 alloggi, 20 autorimesse e due sale condominiali, a sei piani fuori terra e locali sottotetto, con copertura in parte a terrazza e in parte a tetto a falde spioventi ubicato nel comune di Scicli, con ingressi condominiali pedonali e carrabili dai civici 2 (Corpo B) e 4 (Corpo A) di Via Vitaliano Brancati – lungi di Scicli (RG), denominata

LOTTO 2 – A - Residenza

A seguito di ispezione telematica effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.3521 Registro Particolare n.2583 Presentazione n.11 del 05.03.2025, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 121 subalterno 27 del Foglio 56** del Comune di Scicli, indicata all'**unità negoziale n.1**, immobile n.1, è **riportata in modo corretto**; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è il creditore procedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni. **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento.**

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T121493/2025 del 01.04.2025 (**L2_A_All. A**) si evince che il cespite è **correttamente riportato in mappa.**

L'abitazione è oggi così censita nel N.C.E.U. del Comune di Scicli:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1		56	121	27	1	A/3	3	138 mq*	€ 503,55
Indirizzo CONTRADA IUNGI Piano 1									

dati di superficie: Totale 138 mq. Totale escluse aree scoperte 128 mq.

* Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04.03.1991 prot. n. 000000616.

Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

L'unità immobiliare dal 04.03.1991 è censita al Foglio 56 particella 121 subalterno 27 (immobile attuale).

COSTITUZIONE del 04.03.1991 in atti dal 12.01.1996 (n.616.1/1991)

dal 04.03.1991 al 01.01.1992

immobile attuale

Foglio 56 particella 121 subalterno 27 categoria A/3 classe 3 consistenza 6,5 vani CLASSAMENTO del 04.03.1991 in atti dal 10.06.1997 (n.616.22/1991) Notifica n.3978/1997

dal 01.01.1992

immobile attuale

Foglio 56 particella 121 subalterno 27 categoria A/3 classe 3 consistenza 6,5 vani Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

dal 25.09.1992

immobile attuale

Foglio 56 particella 121 subalterno 27 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25.09.1992 in atti dal 28.04.1998 ASSEGN. A SOCIO DI COOP. EDIL. (n.6965.2/1992)

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. 109729/2025 del 25.03.2025 (L2_A_All. B).

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di SCICLI (RG) Foglio 56 p.lla 121 sub.27.

Dal 04.03.1991 al 25.09.1992 COSTITUZIONE del 04.03.1991 in atti dal 12.01.1996 (n.616.1/1991)

l'immobile è in ditta:



Diritto di: Proprietà



Dal 25.09.1992 atto del 25.09.1992 Pubblico ufficiale

Repertorio

n.3583 -

Voltura n.6965.2/1992 in atti dal 28.04.1998.

In data 03.04.2025 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T48021, presentata il 04.03.1991 **risulta non conforme** con quanto effettivamente rinvenuto "in loco" (**L2_A_All.C- PIn_L2_01 - PIn_L2_02**) e segnatamente si riscontra una diversa distribuzione spazi interni relativamente alla zona destinata al riposo notturno.



Criticità:

- ampliamento del servizio igienico, che ha annesso la superficie dell'attiguo vano destinato a doppio servizio, a seguito di demolizione del divisorio e chiusura del vano porta.
- chiusura del vano porta posto frontalmente il corridoio che conduce alla zona notte;
- ampliamento del vano destinato a camera da letto, con parziale annessione della superficie dell'attigua camera, a seguito di demolizione della parete divisoria tra questi; la superficie rimasta è stata utilizzata per realizzare una cabina armadio.



Tali discostamenti costituiscono motivazioni sufficienti e necessarie per un aggiornamento catastale dell'immobile; ad oggi non si può aggiornare la planimetria catastale in atti, in quanto tale variazione è subordinata all'ottenimento della regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare stessa.



Tuttavia laddove ciò fosse possibile, per regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorrerebbe redigere e presentare un Doc.Fa per diversa distribuzione spazi interni al fine di aggiornare la planimetria oggi presente in banca dati; **si precisa che l'atto di aggiornamento catastale non dovrebbe fare variare la rendita catastale dell'immobile, in quanto non comporta aumento di superficie.**



Il tutto, alla data odierna, avrebbe un costo di € 70,00 (euro settanta/00) in tributi erariali più eventuale sanzione, oltre onorario del tecnico redattore abilitato per la presentazione tramite canale Sister di Agenzia delle Entrate.



Tali difformità dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.



Il bene è lui pervenuto in forza dell'Atto Notarile Pubblico di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia rogato dalla Notai il giorno 25 del mese di settembre dell'anno 1992, repertorio n.3583 e registrato alla Conservatori dei Registri Immobiliari di Ragusa il 21 ottobre 1992 al numero 14379 del Registro Generale e al numero 11573 del Registro Particolare.



Con questo gli viene assegnato l'alloggio posto a piano primo, composto da sei vani. Si specifica che *"...rimangono di proprietà comune a tutti gli assegnatari, nelle quote millesimali, gli accessi, i cortili, le scale di accesso, le sale condominiali, cisterna con locale autoclave e serbatoio del gas, i ripostigli a piano terra ed all'ultimo piano, il sottotetto, la terrazza di copertura, le zone di manovra, gli spazi destinati a verde, i passaggi condominiali e relative pertinenze, ed in generale tutte le parti, opere ed installazioni dell'edificio che per legge sono destinati all'uso comune tra i condomini di esso, intendendosi la percentuale elencazione semplificativa e non limitativa."* (L2_A_All. D)

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T95598 del 25.03.2025 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 25/03/1986 al 25/03/2025: periodo informatizzato al 24/03/2025 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0056 particella 00121 subalterno 0027 Comune di Scicli (RG) Catasto Fabbricati (L3_All.E):

- TRASCRIZIONE del 21/10/1992 – Registro Particolare 11573 Registro Generale 14379

Pubblico Ufficiale

Repertorio 3583 del 25/09/1992

ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

- ISCRIZIONE del 10/04/2024 – Registro Particolare 2700 Registro Generale 7187

Pubblico Ufficiale

Repertorio 26271/2003

del 17/03/2024

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 607/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.414 del 19/02/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 12/05/2006 - Registro Particolare 3209 Registro Generale 11310

Pubblico ufficiale

Repertorio 8631/2006 del 11/05/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.413 del 19.02.2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 12/03/2010 - Registro Particolare 1387 Registro Generale 4948

Pubblico ufficiale

Repertorio 37748/10693 del 08/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- TRASCRIZIONE del 15/03/2024 - Registro Particolare 3158 Registro Generale 4615

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5408/2024 del 13/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

- ISCRIZIONE del 28/03/2024 - Registro Particolare 431 Registro Generale 5462

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 595/2024 del 21/03/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 682 Registro Generale 8276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA Repertorio 711/2024 del 11/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 11535 Registro Generale 15534

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2151/2024 del 01/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 13114 Registro Generale 17486

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA Repertorio 2769 del 21/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 05/03/2025 - Registro Particolare 2583 Registro Generale 3521

Pubblico ufficiale TRIBUNALE RAGUSA Repertorio 126/2025 del 10/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Dovendo quindi procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Scicli istanza di accesso e rilascio copie atti amministrativi relativamente al fascicolo contenente titoli abilitativi e quanto altro afferente la costruzione in oggetto e, nel dettaglio, il fascicolo contenente titoli abilitativi e quanto altro afferente la costruzione in oggetto e, nel dettaglio, il fascicolo contenente Concessione Edilizia n.157/89 del 06.10.1989 variante in corso d'opera e successive varianti.

Da un attento esame del fascicolo edilizio-urbanistico acquisito presso il Comune di Scicli, posso affermare che il cespite risulta **non conforme con quanto riportato negli elaborati grafici** depositati in comune.

Criticità riscontrate rispetto allo stato di fatto rinvenuto sui luoghi:

- ampliamento del servizio igienico, che ha annesso la superficie dell'attiguo vano destinato a doppio servizio, a seguito di demolizione del divisorio e chiusura del vano porta.
- chiusura del vano porta posto frontalmente il corridoio che conduce alla zona notte;
- ampliamento del vano destinato a camera da letto, con parziale annessione della superficie dell'attigua camera, a seguito di demolizione della parete divisoria tra questi; la superficie rimasta è stata utilizzata per realizzare una cabina armadio.

Per regolarizzare il bene sotto il profilo edilizio secondo la vigente normativa, è necessario procedere con un Cila Tardiva ai sensi all'art. 3, comma 6 della L.R. 10 agosto 2016 n. 16 e ss.mm.ii.: procedura atta a regolarizzare interventi di manutenzione straordinaria leggera e modifiche interne eseguite senza autorizzazione; si applica una sanzione amministrativa di €.1000,00, oltre onorario del tecnico incaricato allo svolgimento e alla presentazione della pratica presso l'ente preposto.

Tali abusi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

Sulla scorta di quanto reperito presso l'archivio dell'Urbanistica del Comune di Scicli, e stante a quanto riportato nella dichiarazione di abitabilità dell'edificio sociale richiesta dal quale

, il compendio e quindi l'u.i. è provvista dei seguenti titoli (L2_A_All.F):

- Certificazione del 15.02.1991 dalla quale rilevasi che i lavori di costruzione sono iniziati il 25.01.1988 e ultimati il 08.02.1991.
- I lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato il 15.04.1987 n.3407 e successiva concessione in variante n.15/90.
- Certificato di collaudo con attestazione dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito il 19.04.1989 con n. 10401.
- Concessione Edilizia n.157/89 del 06.10.1989 variante in corso d'opera

- Concessione Edilizia n.10 del 08.02.1990 variante in corso d'opera n.2
- Certificato rilasciato dal Genio Civile di Ragusa in data 26.09.1990 n.21030 ai sensi dell'art.28 Legge 2.2.1974 n.64.
- Attestazione dell'Ufficiale Sanitario dalla quale si rileva che il compendio è reso abitabile dal 02.04.1991.
- Dichiarazione di abitabilità con decorrenza 10.04.1991

Descrizione sintetica

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di compendio composto da 20 alloggi, 20 autorimesse e due sale condominiali, a sei piani fuori terra e locali sottotetto, con copertura in parte a terrazza e in parte a tetto a falde spioventi ubicato nel comune di Scicli, con ingressi condominiali pedonali e carrabili dai civici 2 (Corpo B) e 4 (Corpo A) di Via Vitaliano Brancati – lungi di Scicli (RG), denominata

Il compendio immobiliare insiste al centro di un lotto di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, delimitato sui quattro fronti da muretti con soprastante rete metallica. L'area pertinenziale che circonda il corpo di fabbrica è in parte verde con aiuole e in parte carrabile. Confina a nord con Via Don Lorenzo Milani, a est con via Vitaliano Brancati da cui si ha accesso, a sud con terreni di altre ditte e ad ovest con via Filippo Turati. **(FO_L2_A_01).**

E' ubicato nella fascia sud ovest dell'abitato di Scicli, nella zona di espansione "quartiere lungi", dalla quale si può facilmente raggiungere il centro storico del paese che dista appena due chilometri circa, e la Strada Provinciale 39 che accompagna alle fasce costiere e balneari comunali.

Il quartiere è fortemente urbanizzato, vi sono molte abitazioni sia private che costruite secondo i criteri dell'edilizia economica popolare e delle cooperative. E' molto ben servita da mezzi di trasporto pubblici. E' poco distante dal polo scolastico dall'Istituto comprensivo Vi sono molti esercizi di pubblica utilità come farmacia, supermercati, poste ed istituti di credito.

L'appartamento staggito è posto al piano primo del Corpo A.

Appartamento via Vitaliano Brancati n.4 Scicli (RG)

Varcato il cancello posto nella recinzione, ed attraversato il parcheggio privato scoperto pertinenza del compendio, si giunge al portico di ingresso condominiale del corpo A; questo ha le pareti e l'intradosso del solaio finiti con ultimo strato di intonaco e rasatura in malta cementizia, successivamente tinteggiato con pittura al quarzo. Lo stesso presenta scrostature e parti ammalorate. Il piano di calpestio è rifinito con pavimenti da esterno in cemento ruvidi, grigio e rosso posati a mosaico. **(FO_L2_A_02 - FO_L2_A_03 - FO_L2_A_04)**

Il portone, attraversato il quale si giunge all'ingresso condominiale, è in alluminio taglio freddo preverniciato colore bianco con vetro smerigliato fumée; è molto ampio anche per dare luminosità all'androne. E' composto da due strutture laterali fisse, da due ante battenti, e sopraelevato anch'esso con telaio in alluminio e vetro smerigliato fumée. (FO_L2_A_05)

L'ampio androne condominiale ha le pareti ed il soffitto finiti con ultimo strato di gesso pitturato bianco; presenta delle scrostature e parti ammalorate dovute sicuramente al fenomeno dell'umidità di risalita; il piano di calpestio è rivestito con lastre di granito grigio artico lucido che in prossimità delle pareti perimetrali risulta macchiato (presenta aloni) da umidità di risalita; lo zoccolino battiscopa è in tinta. E' abbastanza luminoso.

Dall'androne si diparte la scala che sbarca ai piani superiori, ai quali si può accedere anche con ascensore condominiale. Le pareti e l'intradosso della scala hanno le medesime finiture dell'androne e la scala è rivestita sia in pedata che in alzata con lastre di granito grigio artico lucido; la ringhiera è in ferro finito con pittura blu, mentre il corrimano è in legno essenza pino di svezia. I pianerottoli sono anch'essi finiti con lastre di granito. La scala si presenta molto luminosa, gode di luce diurna che penetra dalle ampie finestre che si aprono sul prospetto principale; gli infissi sono in alluminio a taglio freddo preverniciato bianco, stile inglese, con vetro opaco chiaro. (FO_L2_A_06 - FO_L2_A_07)

Sbarcati al pianerottolo del piano primo, l'ingresso all'alloggio di cui alla presente è posto sulla sinistra.

Il portone è di tipo blindato con pannello di rivestimento esterno a doghe in legno, mentre quello interno è liscio. (FO_L2_A_08 - FO_L2_A_09)

L'appartamento ha una superficie complessiva di mq 125,00 circa ed una superficie utile di mq 108,00 circa.

L'ingresso – disimpegno, della superficie di mq 6,40 circa, ha le pareti e il soffitto con ultimo strato di gesso finito con pittura bianca; il piano di calpestio è rivestito con mattoni in gres porcellanato opaco color sabbia stonalizzato, posato in diagonale con fuga. (FO_L2_A_10)

E' un ambiente che riceve luce diretta dalle aperture finestrate dell'attiguo ambiente adibito a soggiorno.

La zona living, della superficie di mq 17,06 circa, attigua all'ingresso disimpegno ha due pareti finite con ultimo strato di gesso a pittura color ruggine; le restanti ed il soffitto sono finiti a pittura bianca. La pavimentazione continua a tappeto dall'ingresso. Sala luminosa che gode di luce e aria diretta che filtra dalla finestra a due ante e dalla porta finestra a due ante entrambe con infisso in alluminio a taglio freddo preverniciato bianco e vetrocamera; tapparelle in PVC bianco come oscuranti che si aprono sul prospetto posteriore; il vano di raccoglimento degli oscuranti è rivestito con cassonetto in legno. (FO_L2_A_11 -

FO_L2_A_12 - FO_L2_A_13). E' riscaldata da un termosifone a 10 elementi radianti in ghisa; vi è anche installato un climatizzatore.

Dall'ingresso – disimpegno, frontalmente il portoncino, si accede ad un vano della superficie di mq 27,50 circa che si articola tra zona pranzo, posto cottura e lavanderia. **(FO_L2_A_14)**

La porta è con telaio e struttura in legno tinteggiato con pittura lucida verde brillante, la porta in tavolato è bugnata ed è anch'essa finita con pittura lucida verde brillante. Le pareti ed il soffitto della zona pranzo sono finite con ultimo strato di gesso pitturato bianco; il pavimento continua a tappeto dall'ingresso ed è posato in diagonale con fuga. Ambiente luminoso nel quale si aprono due portefinestre a due ante battenti con struttura e telaio in alluminio a taglio freddo preverniciato bianco e vetrocamera, con tapparella in PVC di colore bianco che funge da oscurante; il vano di raccoglimento dell'oscurante è rivestito con cassonetto in legno.

Le portefinestre si affacciano sull'ampia veranda che aggetta sul prospetto principale di via Brancati.

La parete dove è alloggiata la cucina in muratura è rivestita con mattonelle paraschizzi 20x20 in gres semilucido con intercalate mattonelle 10x10 con decoro. Lateralmente vi è una piccola lavanderia che occupa una superficie di mq 2,70; tre pareti sono con ultimo strato di gesso finito a pittura bianca, mentre quella su cui poggia il pilozzo è rivestita con mattonelle in gres. La lavanderia è buia, non ha aperture verso l'esterno, mentre il posto cottura è molto luminoso in quanto vi è una finestra con infisso a doppia anta battente in alluminio a taglio freddo preverniciato bianco e vetrocamera, con tapparella in PVC bianca come oscurante il cui vano di raccoglimento è rivestito con cassonetto in legno, e una portafinestra ad una anta battente in alluminio a taglio freddo e vetrocamera, con tapparella in PVC bianca come oscurante il cui vano di raccoglimento è rivestito con cassonetto in legno; entrambe le aperture si affacciano sulla veranda che aggetta sul prospetto principale.

La zona pranzo è riscaldata da un termosifone composto da nove elementi radianti in ghisa finiti a pittura bianca.

Usciti dalla zona giorno, subito sulla destra vi è la porta in legno bugnata finita con smalto verde brillante che immette nel corridoio di compagno della superficie di mq 7,94 circa, che conduce alla zona notte e servizio igienico. **(FO_L2_A_15)**

Le pareti ed il soffitto sono con ultimo strato di gesso scagliola finito a pittura bianca; la pavimentazione continua a tappeto dagli ambienti precedenti. Lungo il camminamento sulla sinistra prima vi è il servizio igienico e a seguire un ambiente adibito a camera da letto matrimoniale con annessa cabina armadio; sulla destra invece vi è un vano destinato a camera da letto matrimoniale.

Entrati quindi in corridoio subito sulla sinistra, attraverso una porta in legno bugnata e finita con smalto lucido verde brillante, si accede al servizio igienico della superficie di mq 8,87 circa. Questo è disposto su

due livelli raccordati da un gradino; nel primo livello la pavimentazione continua a tappeto dal corridoio; le pareti sono rivestite fino ad una altezza di cm 1,40 circa con mattonelle in gres porcellanato di colore bianco opaco, chiuso da matita in tinta; la parte restante e il soffitto sono invece con ultimo strato di gesso finito con pittura antimuffa colore carta da zucchero; sanitari installati: piatto doccia con box antiscizzo e lavabo; il secondo livello ha il piano di calpestio rifinito con mattonelle in gres porcellanato 10 x 10 di colore bluette, e un inserto con mattonelle di colore azzurro; i sanitari qui installati sono vaso e bidet.

Il servizio igienico è alquanto luminoso, grazie anche alle due aperture che si aprono sul prospetto posteriore; gli infissi sono ad una anta in alluminio a taglio freddo in preverniciato bianco, con vetrocamera smerigliato opaco; le tapparelle in pvc bianco fanno da oscurante e il vano di raccoglimento è rivestito con cassonetto in legno. (FO_L2_A_16 - FO_L2_A_17 - FO_L2_A_18 - FO_L2_A_19 - FO_L2_A_20).

L'ambiente è riscaldato da un radiatore con 5 elementi in ghisa pitturati in blu.

A seguire, sempre sul lato sinistro del corridoio si apre uno spazio adibito a camera da letto della superficie complessiva di mq 16,80 circa, con annessa cabina armadio della superficie di mq 3,40; qui le pareti e il soffitto sono con ultimo strato di gesso scagliola finito a pittura bianca; il pavimento continua a tappeto dal corridoio. Due ampie portefinestre poste sul prospetto posteriore, danno alla camera una buona luminosità diurna; gli infissi sono in alluminio a taglio freddo preverniciato bianco, con tapparelle in pvc bianco come oscurante e il vano di raccoglimento è rivestito con cassonetto in legno. (FO_L2_A_21 - FO_L2_A_22 - FO_L2_A_23 - FO_L2_A_24 - FO_L2_A_25).

L'ambiente è riscaldato da termosifoni composti da 11 elementi radianti in ghisa pitturati in blu.

Sul lato destro del corridoio vi è la porta che immette nell'altra camera da letto matrimoniale della superficie di mq 17,04 circa; le pareti e il soffitto sono finite con ultimo strato di gesso pitturato color salmone; la pavimentazione continua a tappeto dal corridoio. Prende luce e aria diretta dalla portafinestra a due ante battenti il cui infisso è in alluminio a taglio freddo preverniciato bianco e tapparella in PVC bianco come oscurante e il vano di raccoglimento è rivestito con cassonetto in legno. La camera è riscaldata da un termosifone in ghisa composto da 9 elementi radianti pitturati di bianco. (FO_L2_A_26 - FO_L2_A_27).

L'impiantistica idrica, fognaria e in parte quella elettrica è eseguita sottotraccia; solo in alcuni ambienti l'impianto elettrico è volutamente a vista, come scelta stilistica.

Lo stato conservativo generale dell'alloggio è buono, tuttavia durante l'ispezione tecnica ho riscontrato un problema di scollamento dei mattoni rispetto al massetto di sottofondo.

Da un primo esame condotto a vista, senza l'ausilio di mezzi tecnici il corpo di fabbrica non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali.

Verande e balconi hanno le medesime caratteristiche sono cioè pavimentate con mattoni in gres porcellano chiaro; i muretti parapetto sono in parte realizzati per contenere vasi con piante decorative e in parte sono con soprastante corrimano in alluminio. (FO_L2_A_28 - FO_L2_A_29 - FO_L2_A_30).

LOTTO 2 B – Rimessa

A seguito di ispezione telematica effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n.3521 Registro Particolare n.2583 Presentazione n.11 del 05.03.2025, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 121 subalterno 12 del Foglio 56** del Comune di Scicli, indicata all'**unità negoziale n.1**, immobile n.2, è **riportata in modo corretto**; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è il creditore precedente e il soggetto contro è il debitore esecutato per quota di $\frac{1}{1}$ per il diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni. **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento.**

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T121493/2025 del 01.04.2025 (**L2_B_All. A**) si evince che il cespite è **correttamente riportato in mappa.**

La rimessa è oggi così censita nel N.C.E.U. del Comune di Scicli:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1		56	121	12	1	C/6	3	12 mq*	€ 503,55
Indirizzo		CONTRADA IUNGI Piano Terra							

dati di superficie: Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015

* Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04.03.1991 prot. n. 000000616.

L'unità immobiliare dal 04.03.1991 è censita al Foglio 56 particella 121 subalterno 12 (immobile attuale).

COSTITUZIONE del 04.03.1991 in atti dal 12.01.1996 (n.616.1/1991)

dal 04.03.1991 al 01.01.1992

immobile attuale

Foglio 56 particella 121 subalterno 12 categoria C/6 classe 3 consistenza 12 mq CLASSAMENTO del 04.03.1991 in atti dal 10.06.1997 (n.616.7/1991) Notifica n.3978/1997

dal 01.01.1992

immobile attuale

Foglio 56 particella 121 subalterno 12 categoria C/6 classe 3 consistenza 12 mq Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

dal 25.09.1992

immobile attuale

Foglio 56 particella 121 subalterno 12 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25.09.1992 in atti dal 28.04.1998
(n.6965.2/1992)

Ad oggi è censito come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T72315/2025 del 28.03.2025 **(L2_B_All. B).**

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di SCICLI (RG) Foglio 56 p.lla 121 sub.12.

Dal 04.03.1991 al 25.09.1992 COSTITUZIONE del 04.03.1991 in atti dal 12.01.1996 (n.616.1/1991)

l'immobile è in ditta:

•

Diritto di: Proprietà

Dal 25.09.1992 atto del 25.09.1992 Pubblico ufficiale

Repertorio

n.3583 -

. Voltura n.6965.2/1992 in atti dal 28.04.1998.

l'immobile è in ditta:

- DEBITORE ESECUTATO

Diritto di: Proprietà

In data 03.04.2025 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T48023, presentata il 04.03.1991 **risulta conforme** con quanto effettivamente rinvenuto "in loco" **(L2_B_All. C).**

Il bene è lui pervenuto in forza dell'Atto Notarile Pubblico di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia rogato dalla Notaio ' giorno 25 del mese di settembre dell'anno

1992, repertorio n.3583 e registrato alla Conservatori dei Registri Immobiliari di Ragusa il 21 ottobre 1992 al numero 14379 del Registro Generale e al numero 11573 del Registro Particolare.

Con questo gli viene assegnato il garage posto a piano terra, di mq 13,00. Si specifica che *"....rimangono di proprietà comune a tutti gli assegnatari, nelle quote millesimali, gli accessi, i cortili, le scale di accesso, le sale condominiali, cisterna con locale autoclave e serbatoio del gas, i ripostigli a piano terra ed all'ultimo piano, il sottotetto, la terrazza di copertura, le zone di manovra, gli spazi destinati a verde, i passaggi condominiali e relative pertinenze, ed in generale tutte le parti, opere ed installazioni dell'edificio che per legge sono destinati all'uso comune tra i condomini di esso, intendendosi la percentuale elencazione semplificativa e non limitativa."* (L2_A_All. D)

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T100453 del 25.03.2025 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 25/03/1986 al 25/03/2025: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 24/03/2025 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0056 particella 00121 subalterno 0012 Comune di Scicli (RG) Catasto Fabbricati (L2_B_All. D):

- TRASCRIZIONE del 21/10/1992 – Registro Particolare 11573 Registro Generale 14379

Pubblico Ufficiale Repertorio 3583 del 25/09/1992

ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

- ISCRIZIONE del 10/04/2024 – Registro Particolare 2700 Registro Generale 7187

Pubblico Ufficiale

Repertorio 26271/2003

del 17/03/2024

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 607/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.414 del 19/02/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 12/05/2006 - Registro Particolare 3209 Registro Generale 11310

Pubblico ufficiale

Repertorio 8631/2006 del 11/05/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.413 del 19.02.2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 12/03/2010 - Registro Particolare 1387 Registro Generale 4948

Pubblico ufficiale

Repertorio 37748/10693 del 08/03/2010

IPOTECA LEGALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- TRASCRIZIONE del 15/03/2024 - Registro Particolare 3158 Registro Generale 4615

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5408/2024 del 13/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

- ISCRIZIONE del 28/03/2024 - Registro Particolare 431 Registro Generale 5462

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 595/2024 del 21/03/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 682 Registro Generale 8276

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA Repertorio 711/2024 del 11/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 25/09/2024 - Registro Particolare 11535 Registro Generale 15534

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2151/2024 del 01/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 13114 Registro Generale 17486

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA Repertorio 2769 del 21/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 05/03/2025 - Registro Particolare 2583 Registro Generale 3521

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Dovendo quindi procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Scicli istanza di accesso e rilascio copie atti amministrativi relativamente al fascicolo contenente titoli abilitativi e quanto altro afferente la costruzione in oggetto e, nel dettaglio, il fascicolo contenente Concessione Edilizia n.157/89 del 06.10.1989 variante in corso d'opera e successive varianti.

Da un attento esame del fascicolo edilizio-urbanistico acquisito presso il Comune di Scicli, posso affermare che il cespite risulta **conforme con quanto riportato negli elaborati grafici** depositati in comune.

Sulla scorta di quanto reperito presso l'archivio dell'Urbanistica del Comune di Scicli, e stante a quanto riportato nella dichiarazione di abitabilità dell'edificio sociale richiesta da _____, quale presidente della Cooperativa, il compendio e quindi l'u.i. è provvista dei seguenti titoli:

- Certificazione _____ del 15.02.1991 dalla quale rilevasi che i lavori di costruzione sono iniziati il 25.01.1988 e ultimati il 08.02.1991.
- I lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato il 15.04.1987 n.3407 e successiva concessione in variante n.15/90.
- Certificato di collaudo con attestazione dell'Ufficio del Genio Civile dell'avvenuto deposito il 19.04.1989 con n. 10401.
- Concessione Edilizia n.157/89 del 06.10.1989 variante in corso d'opera
- Concessione Edilizia n.10 del 08.02.1990 variante in corso d'opera n.2
- Certificato rilasciato dal Genio Civile di Ragusa in data 26.09.1990 n.21030 ai sensi dell'art.28 Legge 2.2.1974 n.64.
- Attestazione dell'Ufficiale Sanitario dalla quale si rileva che il compendio è reso abitabile dal 02.04.1991.
- Dichiarazione di abitabilità con decorrenza 10.04.1991

(L2_A_All.F)

Descrizione sintetica

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di un compendio composto da 20 alloggi, 20 autorimesse e due sale condominiali, a sei piani fuori terra e locali sottotetto, con copertura in parte a terrazza e in parte a tetto a falde spioventi ubicato nel comune di Scicli, con ingressi condominiali pedonali e carrabili dai civici 2 (Corpo B) e 4 (Corpo A) di Via Vitaliano Brancati – Lungi di Scicli (RG), denominata _____

Il compendio immobiliare insiste al centro di un lotto di terreno dalla forma pressoché trapezoidale, delimitato sui quattro fronti da muretti con soprastante rete metallica. L'area pertinenziale

che circonda il corpo di fabbrica è in parte con aiuole e in parte carrabile. Confina a nord con Via Don Lorenzo Milani, a est con via Vitaliano Brancati da cui si ha accesso, a sud con terreni di altre ditte e ad ovest con via Filippo Turati.

E' ubicato nella fascia sud ovest dell'abitato di Scicli, nella zona di espansione "quartiere lungi", dalla quale si può facilmente raggiungere il centro storico del paese che dista appena due chilometri circa, e la Strada Provinciale 39 che accompagna alle fasce costiere e balneari comunali.

Il quartiere è fortemente urbanizzato, vi sono molte abitazioni sia private che costruite secondo i criteri dell'edilizia economica popolare e delle cooperative. E' molto ben servita da mezzi di trasporto pubblici. E' poco distante dal polo scolastico e dall'Istituto comprensivo /i sono molti esercizi di pubblica utilità come farmacia, supermercati, poste ed istituti di credito.

Varcato il cancello posto nella recinzione, ed attraversato il parcheggio privato scoperto pertinenza del compendio, si giunge al corridoio condominiale pedonale del corpo A che attraversa perpendicolarmente il compendio e conduce allo spazio pertinenziale di manovra posto posteriormente. Il corridoio/ passaggio condominiale ha le pareti e il soffitto finiti con ultimo strato di intonaco e rasatura in malta cementizia, successivamente tinteggiato con pittura al quarzo. Lo stesso presenta scrostature e parti ammalorate. Il piano di calpestio è rifinito con pavimenti da esterno in cemento ruvidi, grigio e rosso posati a mosaico.

Usciti dal corridoio il garage è il terzo sulla destra; la porta basculante in lamiera zincata, non motorizzata, con serratura e maniglia. E' evidente che viene utilizzato come locale deposito.

Internamente le pareti e il soffitto sono intonacati con malta cementizia a due strati, mentre la pavimentazione è con piastrelle in graniglia di marmo, anche dette marmette di graniglia, composte per la quasi totalità da frammenti di marmo di dimensione variabile, polvere di marmo, coloranti naturali e cemento come legante. Presentano macchie di umidità di risalita. (FO_L2_B_01 - FO_L2_B_02 - FO_L2_B_03 - FO_L2_B_04)

L'impianto elettrico è eseguito sottotraccia.

STIMA DEL CESPITE

Per determinare il valore venale delle unità immobiliari, oggetto di esecuzione, ubicate nella via Vitaliano Brancati n.4 a Scicli, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Verrà pertanto calcolato esponendo gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Si prenderanno come riferimento i valori comparativi dell'OMI.

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al mq.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Modica riferiti al secondo semestre dell'anno 2024: zona D1, microzona catastale n°0 tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, ovvero fascia Periferica/AREE A SUD OVEST DEL CENTRO STORICO, per abitazioni di tipo di tipo economico con finiture esterne ordinarie, prive di elementi di pregio e con rifiniture interne di buona fattura con materiali che hanno caratteristiche qualità con destinazione d'uso residenziale ed uno stato conservativo buono indica:

- Per la residenza una forbice di valore tra €. 75,00 e € 990,00 al mq e considerando lo stato dell'immobile si reputa congruo il valore pari a €. **990,00/mq** (Euro novecentonovanta/00 al mq);
- per verande e balconi un valore pari al 10% del valore dell'immobile € **237,00/mq** (euro duecentotrentasette/00 al mq);

Calcolo delle superfici commerciali:

Residenza: **125 mq**

Balconi: 37,80 mq

10,00 mq*25%= **2,50 mq**

27,80 mq*10%= **2,78 mq**

Box auto: 12,67*50%= **6,34 mq**

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie commerciale	Valore medio di mercato al mq	Valore
Abitazione	Mq. 125	€/mq 990,00	€. 123.750,00
Veranda/balcone	Mq. 2,50	€/mq 990,00	€. 2.475,00
Verande/Balcone	Mq. 2,78	€/mq 990,00	€. 2.752,20
Garage	Mq. 6,34	€/mq 990,00	€. 6.276,60
		SOMMANO	€. 135.253,80

Per arrotondamento

€. 135.260,00

Per un totale di €. 135.260,00 (euro centotrentacinquemiladuecentosessanta/00).

Procederò con degli aggiustamenti al valore commerciale sin qui ricavato applicando i principali coefficienti di merito:

Stato locatizio: occupato -20%

Piano: primo con ascensore +10%

Stato di conservazione: ristrutturato +5%

Luminosità: soleggiatura diretta presente per buona parte del giorno +5%

Esposizione e vista: esterna +5%

Vetustà dell'immobile: 20-40 anni +5%

Riscaldamento: autonomo +5%

Si ha quindi un incremento del 15% del valore dell'immobile, pari € 20.228,07, per cui €. 135.260,00 + € 20.228,07= € 155.488,07 arrotondando 155.500,00 (Euro centocinquantacinquemilacinquecento/00)

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€. 155.500,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€. 23.325,00
Spese regolarizzazione edilizia *	-€. 1000,00

Spese per regolarizzazione catastale*	-€. 70,00
Valore di mercato finale unità immobiliare	€. 131.105,00

* sono da compensarsi a parte le spese tecniche.

Diconsi Euro 131.105,00 centotrentunomilacentocinque/00

- **Conclusioni**

Nella speranza di avere risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Signor Giudice, si rimette la presente perizia e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o nuovi quesiti.

Tanto per l'incarico ricevuto

