

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa**All'III.mo Giudice Es. Dott****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Nella causa di cui al **Ruolo Gen. Es. Imm. N. 247/2024**

PROMOSSA DA

– creditore procedente e pignorante,

separatamente, dagli Avvocati

rappresentato e difeso, sia unitamente che  
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).*

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.Ila 121 sub. 27
- Foglio 56 part.Ila 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<br>CENS. | CATEG. | CLASSE | Sup. Cat. | RENDITA  |
|-----------------------------------------|-----|--------|-------|-----|---------------|--------|--------|-----------|----------|
| 1                                       |     | 56     | 121   | 27  | 1             | A/3    | 3      | 138 mq*   | € 503,55 |
| <b>Indirizzo</b> 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 Notair  
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 accompagnamento 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<br>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<br>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          |
|                       |                        | <b>SOMMANO</b>                   | <b>€. 135.253,80</b> |

**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 | <b>€. 131.105,00</b> |

\* 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

