



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

PERIZIA DI STIMA per l'Esecuzione Immobiliare di cui al R.G. N. 265/2022

CREDITORE: XXXXXXXXXXXX (Società di Capitali)
con *Avv. Giuseppe Peritore*

DEBITORE: Sig. XXXXXXXXXXXX

con *Avv. Fabrizio Pacetto*

CUSTODE GIUDIZIARIO: *Avv. Rita Trovato*

GIUDICE ISTRUTTORE: *Dott. Carlo Di Cataldo*

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ragusa, lì 03.02.2025

La CTU

Ing. Martina Firrincieli



SCHEDA SINTETICA
LOTTO n.1 – fg. 89 p.IIa 383 sub.3-4

 Esecuzione Immobiliare R.G. n.265/2022 	
contro Sig. XXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXX)	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario: Avv. Rita Trovato Esperto nel procedimento: Ing. Martina Firrincieli	
DIRITTO	Proprietà con quota di 1/1 in capo al Sig. XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato)
BENE	Il bene del Lotto 1 è un locale commerciale (autorimessa vendita auto) con annessi uffici e servizio igienico in C.da Gurgazzi a Scicli (RG). Trattasi, in dettaglio, di locale commerciale con wc (p.IIa 383 sub.3) e di uffici/archivio (p.IIa 383 sub.4) per come classificati dall'Agenzia del Territorio (cd. Catasto).
UBICAZIONE	Comune di Scicli (RG), C.da Gurgazzi S.N.C.
TITOLARITA'	Il bene è di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX. Edificazione (priva di Regolarità edilizia) entro il 31/12/2000.
PROVENIENZA VENTENNALE	<p>Dalla <i>Visura catastale</i> per il bene in esame:</p> <p>1. dal 26/06/2008: proprietario: Sig. XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) (proprietà 1/1) VARIAZIONE del 26/06/2008 Pratica n.RG0115942 in atti dal 26/06/2008 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.10000.1/2008)</p> <p>2. dal 11/06/2001 al 26/06/2008: proprietario: Sig. XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato) (proprietà 1/1) COSTITUZIONE del 11/06/2001 Pratica n.86976 in atti dal 11/06/2001 COSTITUZIONE (n.852.1/2001)</p>



DATI CATASTALI	La consistenza catastale del bene (sub. 3 e sub. 4) è rispondente allo stato dei luoghi, per come riscontrato in sopralluogo del 10/09/2024. Il Lotto n.1 è così identificato al NCEU: fg.89 p.lla 383 sub.3 fg.89 p.lla 383 sub.4
LOTTO	Il Lotto n.1 di vendita si compone di un unico locale commerciale (autorimessa vendita auto) con annessi uffici/archivio e servizio igienico. L'accesso da pubblica via (Strada Regionale Jungi-Arizza) avviene attraverso il cortile antistante il loc. commerciale, non oggetto di Procedura. Su tale cortile insiste dunque il diritto di passaggio e accesso anche ai sub.3-4 (oggetto di Procedura).
OCCUPAZIONE	Il locale commerciale, comprensivo di uffici/archivio e serv. igienico, alla data del sopralluogo, risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX), giusto Contratto di locazione commerciale n. 000790 – serie 3T – cod. identificativo TX322T000790000YG, registrato telematicamente all'Ag. delle Entrate il 11/05/2022, con durata dal 15/05/2022 al 14/05/2028. L'attività commerciale, da quanto riscontrato, è attiva.
IRREGOLARITA' E ABUSI	Per il fabbricato risulta depositata al Comune di Scicli Istanza di sanatoria n.426 del 09/12/2004 (prot. n. 35857 e presentata con L.326 del 24/11/2003) non ancora rilasciata poiché mancante di integrazioni richieste dal Comune e non ancora evase dalla Ditta.
IMMOBILE SANABILE	Previa integrazione documentale e di versamento oblazioni, l'immobile è suscettibile di sanatoria.
TITOLARITA' URBANISTICA	Titolare della Pratica edilizia di Sanatoria n.426 del 09/12/2004 è il Sig. XXXX XXXXXXXX (debitore esecutato).
AGIBILITA' / ABITABILITA'	L'immobile <u>non è dotato</u> di Certificato di Agibilità.
DIVISIBILITA'	Il bene immobile è pignorato nella sua interezza. Restano esclusi dal pignoramento i beni mobili, quali auto e arredi.
VENDIBILITA' E MOTIVO	Il Lotto n.1 si presta a vendita unica stante la conformazione e l'estensione del loc. commerciale e degli annessi uffici/archivio, nonché la loro ubicazione nel tessuto urbano.
VINCOLI	Il bene ricade in zona E4 – zona agricola collinare del PRG di Scicli ed è soggetto al Piano Paesistico Regionale con Livello di Tutela 1 (Contesto 15b) e a Vincolo della Sovrintendenza BB.CC.AA. (area tutelata art.136 D.Lgs. 42/04).
EDILIZIA AGEVOLATA	No

ONERI	<ul style="list-style-type: none"> - € 1.000,00 – stima Onorario Tecnico per regolarizzazione dell'immobile; - € 8.776,39 – Oblazioni per rilascio Sanatoria n.426 del 09/12/2004 (onere riferito alla Richiesta d'integrazione del 02/01/2012, da ricalcolare ad opera dell'U.T.C. di Scicli); - € 1.500,00 – stima oneri per opere impiantistiche e per installazione nuovi contatori (idrico ed elettrico); € 400,00 – stima Onorario Tecnico per redazione Libretto d'impianto, accatastamento dell'impianto e Rapporto di efficienza energetica; - € 250,00 – stima Onorario per redazione APE; - € 1.000,00 – stima Onorario Tecnico per presentazione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).
APE	L'immobile non è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica).
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	<ol style="list-style-type: none"> 1. ISCRIZIONE del 19/06/2009 – Registro Particolare 3461 Registro Generale 13237 Pubblico ufficiale MANENTI SANTA ANNA MARIA Repertorio 24403 / 5990 del 16/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico 2. ISCRIZIONE del 02/12/2016 – Registro Particolare 2993 Registro Generale 16602 Pubblico ufficiale EMMOLO IGNAZIO MARIA Repertorio 23884 / 10619 del 30/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico 3. ISCRIZIONE del 09/06/2017 – Registro Particolare 1322 Registro Generale 8281 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1564 / 2016 del 08/06/2017 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART.77 D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico

	<p>Documenti successivi correlati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annotazione n.400 del 09/02/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE) <p>4. ISCRIZIONE del 22/03/2018 – Registro Particolare 638 Registro Generale 4661</p> <p>Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 2016 / 2017 del 21/03/2018</p> <p>IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annotazione n.2635 del 20/09/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE) <p>5. TRASCRIZIONE del 29/12/2022 – Registro Particolare 15584 Registro Generale 20777</p> <p>Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2984 del 24/11/2022</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>6. ISCRIZIONE del 20/01/2023 – Registro Particolare 53 Registro Generale 909</p> <p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3664 / 2022 del 07/11/2022</p> <p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p>
--	---

CARATTERISTICHE	ACRONIMO	Sup. (mq)	indice	Sup. commerciale(mq)
Superficie	T/1	185,00	1,00	185,00 +
	T/7	63,00	1,00	63,00
Sup. commerciale				248,00
VALORE DI MERCATO				241.780,00 €



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

PAGINA 7
ASTE GIUDIZIARIE®



SCHEDA SINTETICA**LOTTO n.2 – fg. 57 p.IIa 579 sub.39****Esecuzione Immobiliare R.G. n.265/2022**

contro Sig. XXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXX)

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo**Custode Giudiziario: Avv. Rita Trovato****Esperto nel procedimento: Ing. Martina FIRRINCIELI**

DIRITTO	Proprietà con quota di 1/1 in capo al Sig. XXXXXXXXXX (debitore esecutato)
BENE	Il bene del Lotto 2 è un locale commerciale con annesso servizio igienico, sito nel tessuto urbano di Scicli (RG) in Via dei Lillà n.71. Trattasi, in dettaglio, di locale commerciale adibito, attualmente, a laboratorio culturale/teatrale dell'Associazione XXXXXXXX.
UBICAZIONE	Comune di Scicli (RG), Via dei Lillà n.71
TITOLARITA'	Il bene è di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX a far data 11/06/2003. Provenienza: Atto del 11/06/2003 Pubblico Ufficiale NOTAIO MANENTI Sede SCICLI (RG) Repertorio n. 20739 – VENDITA Voltura n. 2683.1 / 2003 – Pratica n. 133015 in atti dal 24/07/2003
PROVENIENZA VENTENNALE	Dalla <i>Visura catastale</i> per il bene in esame: 1. dal 11/06/2003 al 05/08/2008: proprietario: Sig. XXXXXXXXXX (debitore esecutato) (proprietà 1/1) ATTO del 11/06/2003 Pubblico Ufficiale NOTAIO MANENTI Sede SCICLI (RG) Repertorio n. 20739 – VENDITA Voltura n. 2683.1 / 2003 – Pratica n. 133015 in atti dal 24/07/2003 2. dal 05/03/1999 al 11/06/2003: proprietario: Sig. XXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) (proprietà 1/1)



	VARIAZIONE del 05/03/1999 in atti dal 05/03/1999 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. B00683.1 / 1999)
DATI CATASTALI	La consistenza catastale del bene è rispondente allo stato dei luoghi, si è riscontrato un soppalco in legno (travi e tavolato) nella parte a doppia altezza (H=5,05m) del loc. commerciale, con tramezzo sottostante. Il Lotto n.2 è così identificato al NCEU: fg.57 p.lla 579 sub.39
LOTTO	Il Lotto n.2 di vendita si compone di un unico locale commerciale con annesso servizio igienico. L'accesso da pubblica via avviene dal civico 71 di Via dei Lillà mediante infisso con saracinesca; inoltre, è possibile l'accesso mediante porta-finestra (sul prospetto laterale) che si affaccia su cortile (privo di cancello) comune ad altre proprietà e non oggetto di Procedura.
OCCUPAZIONE	Il locale commerciale, alla data del sopralluogo, risulta occupato dall'Associazione "XXXXXX" con presidente Arch. XXXXXXXXXXXX (P.IVA e C.F: 90030330881), giusto Contratto di Locazione n.138 serie 3T registrato il 19/01/2017, con durata dal 02/01/2017 al 01/01/2023 e tacito rinnovo per sei anni. L'attività dell'Associazione culturale/teatrale, per come riscontrato in fase di sopralluogo, appare in essere.
IRREGOLARITA' E ABUSI	Il fabbricato a cui appartiene il bene risulta edificato giusta Variante del 26/04/1977 al N.O. n.625/1974. Successivamente, in data 11/06/2003, il bene è stato oggetto di compravendita che ne ha <i>certificato</i> la regolarità edilizia ed urbanistica. Nel 2008 è stata variata la destinazione d'uso (da Lab. Artigianale a Loc. Commerciale) con conseguente ri-accatastamento del 05/08/2008. La lieve difformità riscontrata attiene alla realizzazione di soppalco in legno con sottostante tramezzo e scala in ferro.
IMMOBILE SANABILE	Si ritiene congrua la dismissione del soppalco, stante la modesta entità e la non rilevanza in termini di plus-valore.
TITOLARITA' URBANISTICA	La Variante al N.O. edificatorio è a nome della Ditta XXXXX e XXXX XXXXXX.
AGIBILITA' / ABITABILITA'	L'immobile <u>non è dotato</u> di Certificato di Agibilità.
DIVISIBILITA'	Il bene immobile è pignorato nella sua interezza. Restano esclusi dal pignoramento i beni mobili, quali arredi e attrezzature dell'Associazione culturale/teatrale.
VENDIBILITA' E MOTIVO	Il Lotto n.2 si presta a vendita unica stante la conformazione e l'estensione del

	loc. commerciale, nonché la perdita di valore commerciale del bene qualora si procedesse alla suddivisione.
VINCOLI	Il bene ricade in zona B2 – zona edificata del PRG di Scicli ed è soggetto a Vincolo autostradale di 60m dal tracciato ferroviario
EDILIZIA AGEVOLATA	No
ONERI	<ul style="list-style-type: none"> - € 700,00 – stima oneri per dismissione soppalco e demolizione tramezzo; - € 250,00 – stima Onorario per redazione APE; - € 1.000,00 – stima Onorario Tecnico per presentazione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).
APE	L'immobile non è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica).
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	<ol style="list-style-type: none"> 1. ISCRIZIONE del 19/06/2009 – Registro Particolare 3461 Registro Generale 13237 Pubblico ufficiale MANENTI SANTA ANNA MARIA Repertorio 24403 / 5990 del 16/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico 2. ISCRIZIONE del 02/12/2016 – Registro Particolare 2993 Registro Generale 16602 Pubblico ufficiale EMMOLO IGNAZIO MARIA Repertorio 23884 / 10619 del 30/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico 3. ISCRIZIONE del 09/06/2017 – Registro Particolare 1322 Registro Generale 8281 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1564 / 2016 del 08/06/2017 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART.77 D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

	<p>- Annotazione n.400 del 09/02/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p> <p>4. ISCRIZIONE del 22/03/2018 – Registro Particolare 638 Registro Generale 4661</p> <p>Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 2016 / 2017 del 21/03/2018</p> <p>IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>- Annotazione n.2635 del 20/09/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p> <p>5. TRASCRIZIONE del 29/12/2022 – Registro Particolare 15584 Registro Generale 20777</p> <p>Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2984 del 24/11/2022</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>6. ISCRIZIONE del 20/01/2023 – Registro Particolare 53 Registro Generale 909</p> <p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3664 / 2022 del 07/11/2022</p> <p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p>
--	--

CARATTERISTICHE	ACRONIMO	Sup. (mq)	indice	Sup. commerciale(mq)
Superficie	T/1	155,00	1,00	155,00
Sup. commerciale				155,00
VALORE DI MERCATO				186.000,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA (con abbattimento del 15%)				158.100,00 € arrotond. 158.000 €



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	14
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	18
3. LOTTO n.1: RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	19
4. LOTTO n.2: RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	34



ALLEGATI LOTTO n.1 (fg.89 p.IIa 383 sub.3-4):

1. All. I – Convocazione sopralluogo CTU e Custode Giudiziario
2. All. II – Verbale di sopralluogo accesso al bene (del 10/09/2024)
3. All. III – Certificato Stato di famiglia e Certificato storico di residenza (debitore esecutato)
4. All. IV – Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene
5. All. V – Documentazione Regolarità edilizia e urbanistica
6. All. VI – Visura e mappale catastale
7. All. VII – Rilievo planimetrico (accesso al bene del 10/09/2024)
8. All. VII – Contratto locazione



ALLEGATI LOTTO n.2 (fg.57 p.IIa 579 sub.39):

1. All. I – Convocazione sopralluogo CTU e Custode Giudiziario
2. All. II – Verbale di sopralluogo accesso al bene (del 10/09/2024)
3. All. III – Certificato Stato di famiglia e Certificato storico di residenza (debitore esecutato)
4. All. IV – Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene
5. All. V – Documentazione Regolarità edilizia e urbanistica
6. All. VI – Visura e mappale catastale
7. All. VII – Rilievo planimetrico (accesso al bene del 10/09/2024)
8. All. VII – Contratto locazione



1. PREMESSA

Ill. mo Sig. G.E. Dott. Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa

Con Decreto di fissazione udienza e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario in data 21 giugno 2024, il precedente G.E. Dott. G.O. Rapisarda nominava me sottoscritta Ing. Firrincieli Martina, iscritta al n° 1285 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, con Studio Tecnico in via Mario Leggio n.168 (97100 Ragusa), Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui al R.G. 265/2022 promossa da XXXXXXXXXXXX (Società di Capitali) nei confronti del Sig. XXXXXXXXXXXX, conferendomi il seguente

Mandato

A) *provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);*

B) *Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

a. la completezza/ideoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;



C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;



E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)

G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;



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

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E., specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia di vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

DOTT. ING. MARTINA FIRRINCIELI
TEL: 380 7970158

EMAIL: MARTINA.FIRRINCIELI@GMAIL.COM – PEC: MARTINA.FIRRINCIELI@INGPEC.EU

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta L.n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.), se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt.49 bis dell'art.31 della L.23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge- 23/10/2018 n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto estimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

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

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

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

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

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) NB. l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N.4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Effettuata una preliminare indagine conoscitiva e previa comunicazione alle parti, a mezzo pec del 31/07/2024 (cfr. allegato I) della Custode Giudiziaria Avv. Rita Trovato, si procedeva alla convocazione del sopralluogo in C.da Gurgazzi (Scicli RG) e successivamente in Via dei Lillà n.71 (Scicli RG) per giorno 10/09/2024.

In occasione di tale accesso, sui luoghi, oltre alla sottoscritta Ing. Martina Firrincieli e alla custode del bene Avv. Rita Trovato, era presente il Sig. XXXXXXXXXXXX (debitore esecutato).

Alle ore 9:30 iniziava il sopralluogo, con rilievi metrici e fotografici, presso il locale commerciale (Lotto n.2 di vendita) di Via dei Lillà, con termine alle ore 10:30.

Successivamente, alle ore 11:15, giunti in c.da Gurgazzi si procedeva all'ispezione generale e ai rilievi metrici e fotografici del secondo immobile (Lotto n.1 di vendita), terminando le operazioni peritali alle ore 12:10 dello stesso giorno.

Il Verbale di sopralluogo, redatto e letto dalla custode Avv. Rita Trovato, veniva sottoscritto dai presenti intervenuti (cfr. allegato II).

LOTTO n.1 – NCEU fg.89 p.IIa 383 sub.3-4

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO (Quesito I)

- “a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell’usufruttuario vitalizio)
- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.”*

Identificazione del bene pignorato e verifica della proprietà in capo al debitore:

Il Lotto n.1 di Procedura Esecutiva è identificato al NCEU al fg.89 p.IIa 383 sub.3-4, comunicanti tra loro, e consta di locale commerciale (autorimessa di vendita auto), con annessi uffici/archivio e servizio igienico.

In dettaglio, da planimetrie catastali il sub.3 identifica il locale commerciale con wc, mentre il sub.4 identifica gli uffici, l’archivio e il wc. Si specifica che, come riscontrato in fase di sopralluogo, il servizio igienico è unico ed è in comunione tra i due subalterni.

L’accesso all’immobile avviene mediante cancello carrabile su Strada Regionale Jungi-Arizza e mediante attraversamento del cortile antistante al capannone, non oggetto di Procedura e comune alle altre proprietà del Sig. XXXXXX (ubicato sul retro del loc. commerciale).

Il mappale catastale, al netto del citato servizio igienico, è rispondente allo stato dei luoghi. Anche la classificazione catastale, distinta in C/1 (loc. commerciale) e A/10 (uffici e studi privati), è conforme allo stato dei luoghi.

Secondo il vigente PRG del Comune di Scicli l’immobile ricade in zona E4 – zona agricola collinare; è soggetto a vincolo del Piano Paesistico Regionale presentando Livello di Tutela 1 (Contesto 15b) ed è area tutelata ai sensi dell’art.136 del D.Lgs. 42/04 (Beni Paesaggistici), dunque è area soggetta a Vincolo della Sovrintendenza BB.CC.AA.

Il bene risulta di proprietà del Sig. XXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXX) e, allo stato, risulta occupato dal Sig. XXXXXXXX, giusto Contratto di locazione n. 000790 serie 3T del 11/05/2022.

Il pignoramento attiene al solo immobile e non già ai beni mobili in esso presenti.

Presenza del bene in NCEU:

L’immobile del Lotto n.1 risulta così accatastato al NCEU presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa (cfr. allegato VI):

- **foglio 89 p.IIa 383 sub.3**
Contrada Gurgazzi n. SNC piano T



categoria C/1, Classe 2, Consistenza 168 mq, zona censuaria 1, Rendita € 3.522,65

proprietà:

XXXXXXXXXX, nato a Scicli (RG) il 10/05/1964 (proprietà per 1/1)



- **foglio 89 p.IIa 383 sub.4**

Contrada Gurgazzi n. SNC piano T

categoria A/10, Classe U, Consistenza 4 vani, dati di superf. 67mq, zona censuaria 1, Rendita € 692,05

proprietà:

XXXXXXXXXXXXXX, nato a Scicli (RG) il 10/05/1964 (proprietà per 1/1)




“b) sommaria 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;”

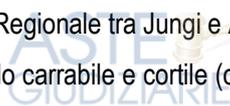


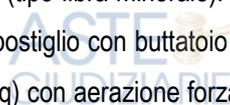
Sommatoria descrizione del bene:

Il bene suscettibile di vendita appartiene al tessuto agricolo di Scicli (zona E4 – zona agricola collinare del PRG) e ricade in Contrada Gurgazzi, sulla Strada Regionale tra Jungi e Arizza.

Da tale strada si accede all’immobile mediante cancello carrabile e cortile (comuni ad altri sub. catastali, di proprietà della famiglia del Debitore esecutato); la proprietà è recintata con muretti e recinzione in ferro. Il fabbricato (loc. commerciale di vendita auto) si presenta sostanzialmente al centro del cortile e ha sviluppo planimetrico rettangolare; gli accessi (ampi infissi in alluminio e vetro) all’immobile sono collocati sui prospetti nord ed ovest. La struttura è in calcestruzzo armato (sistema a pilastri) ad una sola elevazione fuori terra (con altezza al colmo di 5,40 m e alla gronda di 4,10 m), con tamponamenti in blocchi di tufo e copertura a falde con capriate in ferro e soprastanti pannelli termici di tipo isopack.

Più in dettaglio, l’area espositiva dell’autorimessa (coincidente col sub.3) è di 172,00 mq e presenta copertura a falda; mentre la zona uffici/archivio (coincidente col sub.4) è di complessivi 50,10 mq con controsoffitto ribassato (H=2,75m) in pannelli ignifughi (tipo fibra minerale). Il servizio igienico è comune ad entrambi i subalterni e si distingue in anti-bagno/ripostiglio con buttatoio (di 6,20 mq), accessibile sia dall’autorimessa che dagli uffici, e in bagno (di 2,40 mq) con aerazione forzata. Si specifica che, rispetto alle planimetrie catastali, non vi sono due servizi igienici distinti e autonomi (uno per il sub.3 e uno per il sub.4) ma, come detto, il bagno è unico e in comune tra l’area accatastata come C/1 (loc. commerciale) e quella accatastata come A/10 (uffici).







Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, ai sensi della L.13/89 e ss.mm.ii. e alle prescrizioni degli artt.77 e seguenti del DPR 380/2001 e del DM n.236/89, l'immobile (loc. commerciale) deve soddisfare il requisito di visitabilità, tanto per il loc. commerciale (requisito soddisfatto) che per il servizio igienico (requisito allo stato non soddisfatto).

Gli interni sono intonacati e tinteggiati di bianco. Gli infissi sono in alluminio (colore scuro), le porte interne in legno tamburato e della stessa finitura delle pareti vetrate di separazione tra gli uffici e l'archivio.

I pavimenti sono in gres porcellanato effetto marmo.



Il bene è dotato di due climatizzatori installati negli uffici, non registrati al Catasto energetico della Regione Sicilia. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, con ampliamento fuori traccia tramite canaline esterne che, in taluni punti, presentano i cavi a vista.

Come detto, il bene pignorato ricade all'interno di una più vasta proprietà del Sig. XXXX e della famiglia; pertanto le utenze dell'immobile in oggetto (sia elettrica che di approvvigionamento idrico-fognario) risultano allacciate ai contatori domestici del Debitore esecutato, per come riportato in sede di sopralluogo.

E' necessario pertanto procedere alle nuove e distinte forniture, con installazione dei relativi contatori.

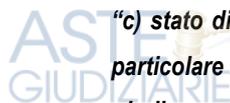


I prospetti dell'immobile sono in intonaco civile per esterni (colore bianco-beige) con zoccolo in gres grigio scuro e rifasci in intonaco grigio scuro. La copertura presenta scossaline di chiusura e grondaie e pluviali lungo il perimetro.

Stato di conservazione del bene:

L'immobile, che mantiene attiva l'attività di vendita auto, si presenta in ottimo stato di conservazione, privo di ammaloramenti e degradi che ne possano inficiare il valore.

Tanto nella parte interna quanto nei prospetti, si riscontra un ottimo grado di manutenzione. Anche il cortile (NON oggetto di Procedura) adibito ad area espositiva si presenta in ottime condizioni manutentive.



“c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi“

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo



un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;"

Stato di possesso del bene:

Il bene oggetto del procedimento esecutivo risulta di proprietà in quota di 1/1 (proprietà esclusiva) del Sig. XXXXXXXXXX (debitore esecutato).

Allo stato risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXX, giusto Contratto di locazione n. 000790 serie 3T del 11/05/2022.

"c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche un'ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;"

Costi di smaltimento:

Come detto, il bene si presentava privo di rifiuti e/o materiale di scarto di vario tipo, dunque non deve essere considerato alcuno costo di smaltimento.

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

Accertamenti iscrizioni – trascrizioni pregiudizievoli sul bene:

Per il bene di cui sopra, secondo quanto rilevato dall'Ispezione Ipotecaria (cfr. allegato IV), sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. ISCRIZIONE del 19/06/2009 – Registro Particolare 3461 Registro Generale 13237



Pubblico ufficiale MANENTI SANTA ANNA MARIA Repertorio 24403 / 5990 del 16/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 02/12/2016 – Registro Particolare 2993 Registro Generale 16602
Pubblico ufficiale EMMOLO IGNAZIO MARIA Repertorio 23884 / 10619 del 30/11/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico



3. ISCRIZIONE del 09/06/2017 – Registro Particolare 1322 Registro Generale 8281
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1564 / 2016 del 08/06/2017
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART.77 D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n.400 del 09/02/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)



4. ISCRIZIONE del 22/03/2018 – Registro Particolare 638 Registro Generale 4661
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 2016 / 2017 del 21/03/2018
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n.2635 del 20/09/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)



5. TRASCRIZIONE del 29/12/2022 – Registro Particolare 15584 Registro Generale 20777
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2984 del 24/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 20/01/2023 – Registro Particolare 53 Registro Generale 909
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3664 / 2022 del 07/11/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

“d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:



qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta L.n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.), se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art.31 della L.23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23/10/2018 n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidando ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 10/11/2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

No edilizia residenziale pubblica.

Trattasi di immobile edificato entro il 31/12/2000 (data dichiarata nell'Istanza di condono) in ampliamento rispetto al "Manufatto edilizio destinato alla lavorazione di prodotti agricoli", giusta C.E. 41/98 rilasciata al Sig. XXXXXXXXXX (debitore esecutato) in data 06/03/1998 con P.E. 1262 C/ME.

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

Accertamenti di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene:

Il bene non è gravato da vincoli e oneri di natura condominiale.

"f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- **verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche**
- **esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità**
- **potenzialità edificatorie del bene**
- **quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)"**

Regolarità edilizia e urbanistica del bene:

L'immobile oggetto di Procedura risulta edificato come ampliamento del "Manufatto edilizio destinato alla lavorazione di prodotti agricoli", giusta C.E. 41/98 rilasciata il 06/03/1998 con P.E. 1262 C/ME.

Per tale ampliamento, in data 09/12/2004 il Sig. XXXXXXXXXX (debitore esecutato) ha presentato Istanza di Sanatoria n. 426 (prot. n. 35857). Allo stato, tale Istanza è ancora in fase istruttoria poiché mancante di integrazioni documentali richieste dall'Ufficio Tecnico al proprietario. Per come riscontrato in fascicolo depositato al Comune, solo alcune integrazioni risultano evase e l'ultimo sollecito dell'U.T.C. risale al 02/01/2012.

Pertanto, la Sanatoria è ancora in fase di rilascio.

Potenzialità edificatoria del bene:

Il bene ricade in zona E4 – zona agricola collinare del PRG del Comune di Scicli e non presenta potenzialità edificatoria.

Inoltre, è soggetto a vincolo del Piano Paesistico Regionale presentando Livello di Tutela 1 (Contesto 15b) ed è area tutelata ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/04 (Beni Paesaggistici), dunque è area soggetta a Vincolo della Sovrintendenza BB.CC.AA.

“g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto estimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.”

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si stima in € 250,00 l'Onorario tecnico per la redazione dello stesso.

Allo stato attuale, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento esistente (n.2 climatizzatori negli uffici), per come dichiarato in sede di sopralluogo, non è accatastato presso il CURI (Catasto Unico Regionale Impianti) della Regione Sicilia.

Non esistono inoltre né il Libretto di Impianto né il Rapporto di efficienza energetica.

Si stima in € 400,00 l'Onorario tecnico complessivo; comprensivo di accatastamento dell'impianto, redazione di Libretto di impianto e di Rapporto di efficienza energetica.

“h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- **indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)**
- **verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi**
- **determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate**
- **abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;”**

Superficie lorda e superficie commerciale:

Per la quantificazione della superficie commerciale, sono state applicate, alle superfici rilevate, le riduzioni percentuali stabilite dall'Agenzia del Territorio (all. 2 ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998):

Superfici coperte (per categoria Gruppo T/1 – negozi e locali assimilabili):



- 100% delle superfici calpestabili (dei locali principali)
- 50% delle superfici dei locali accessori a servizio diretto dei loc. principali
- 100% muri perimetrali
- 50% muri in comunione

Superfici coperte (per categoria Gruppo T/7 – uffici, studi e laboratori professionali):

- 100% delle superfici calpestabili (dei locali principali)
- 100% delle superfici dei locali accessori a servizio diretto dei loc. principali
- 100% muri perimetrali
- 50% muri in comunione



Dunque, nel caso in esame, la superficie coperta risulta:

- per categoria T/1 (coincidente con il sub. 3): sup. coperta = mq 184,90
- per categoria T/7 (coincidente con il sub. 4): sup. coperta = mq 62,50

Pertanto, la superficie commerciale per l'immobile oggetto della presente stima risulta dalla somma delle superfici coperte, e viene arrotondata al metro quadrato:

sup. commerciale T/1 = 185,00 mq

sup. commerciale T/7 = 63,00 mq



Determinazione valore commerciale del bene e criteri estimativi adottati:

Determinata la consistenza del bene (*superficie commerciale*) ed esaminato lo stato dei luoghi, così come precedentemente riportato, la *scelta del criterio di stima* da adottare dipende essenzialmente dallo scopo che la stima stessa si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame occorre stabilire il prezzo che assumerebbe il bene (immobile commerciale con annessi uffici/archivio e servizio igienico, su unico livello a piano terra) qualora fosse posto in vendita e, in funzione di ciò, il criterio più congruo allo scopo è rappresentato dal *più probabile valore di mercato*, poiché esprime l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Il procedimento adottato per la formulazione del giudizio di stima, e quindi della definizione del più probabile valore di mercato, è stato il *metodo sintetico - comparativo per confronto diretto*: si fonda sulla comparazione del bene da stimare con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro utilizzato più frequentemente nella stima di un immobile è la *superficie* e



ASTE GIUDIZIARIE® pertanto, in questa valutazione, si è impiegato il *metodo sintetico - comparativo per confronto diretto* utilizzando come *parametro di riferimento la superficie*.

Al fine di ottenere un valore commerciale certo dell'immobile, si è ritenuto opportuno mediare il valore ottenuto per *stima comparativa* con il valore commerciale indicato dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ragusa.

Stima comparativa:

Il bene è stato valutato tramite l'analisi dei valori di vendita degli immobili ubicati nella zona, conducendo una breve indagine di mercato che ha tenuto conto dell'anno di costruzione (tra il 1998 e il 2000), della tipologia realizzativa (struttura industriale in cls armato con copertura in ferro e isopack), delle dotazioni e delle caratteristiche dell'immobile stesso, giungendo alle seguenti conclusioni:

1. il prezzo medio di compravendita di un immobile industriale, ubicato nella stessa zona (adiacente alla zona artigianale di c.da Gurgazzi), è di circa 1.000,00 €/mq;
2. il suddetto prezzo medio è commisurato alla vetustà del bene (26 anni di vita), relativamente ad un immobile commerciale che si compone di area espositiva e uffici/archivio;
3. si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche del bene ed in particolare dello stato di conservazione, delle tipologie di finiture e delle dotazioni impiantistiche, dell'accessibilità ai diversamente abili e del livello di piano.

Pertanto, secondo stima sintetico – comparativa il valore di mercato del bene in esame è di 1.000,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.):

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, relativamente al 1° Semestre dell'anno 2024 e in riferimento al Comune di Scicli (RG).

Stante l'ubicazione del locale commerciale a ridosso della zona artigianale, appare congruo far riferimento non già alla *fascia R "Zone agricole"* bensì alla *fascia D "Aree a sud ovest del centro storico"*:

I valori commerciali a cui riferirsi sono i seguenti:

Fascia/zona: fascia D "Aree a sud ovest del centro storico"

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Negozi e Uffici

Per la tipologia *Negozi* la forbice del valore di mercato è 660,00 ÷ 980,00 €/mq, riferito ad una superficie lorda e per uno stato conservativo normale.

Per la tipologia *Uffici* la forbice del valore di mercato è 630,00 ÷ 960,00 €/mq, riferito ad una superficie lorda e per uno stato conservativo normale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In riferimento al bene in Procedura, appare congruo considerare i valori massimi di mercato pari a 980,00 €/mq per il loc. commerciale (T/1) e pari a 960,00 €/mq per gli uffici/archivio (T/7).

Pertanto, stante all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore del bene risulta:

per T/1: 980,00 €/mq

per T/7: 960,00 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore dell'immobile (al lordo della decurtazione del 15%):

Il valore stimato del bene, al lordo della decurtazione del 15% per vizi occulti e considerata la superficie commerciale, risulta:

$$V = (980,00 \text{ €/mq} \times 185,00 \text{ mq}) + (960,00 \text{ €/mq} \times 63,00 \text{ mq}) = 241.780,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Abbattimento forfettario del 15%:

Applicando l'abbattimento del 15% al valore appena calcolato, si ottiene:

$$V = 241.780,00 \text{ €} \times (1 - 15\%) = 205.513,00 \text{ €}; \text{ arrotondato a } 210.000,00 \text{ €}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Dal valore del bene, calcolato al punto precedente, si deve detrarre il costo di:

- € 1.000,00 – stima Onorario Tecnico per regolarizzazione dell'immobile;
- € 8.776,39 – Oblazioni per rilascio Sanatoria n.426 del 09/12/2004 (onere riferito alla Richiesta d'integrazione del 02/01/2012, da ricalcolare ad opera dell'U.T.C. di Scicli);
- € 1.500,00 – stima oneri per opere impiantistiche e per installazione nuovi contatori (idrico ed elettrico);
- € 400,00 – stima Onorario Tecnico per redazione Libretto d'impianto, accatastamento dell'impianto e Rapporto di efficienza energetica;
- € 250,00 - stima Onorario per redazione APE;
- € 1.000,00 – stima Onorario Tecnico per presentazione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).definendo un valore finale pari a:

Valore finale = 197.073,61 € arrotondato a 198.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

“l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);”

Il bene risulta pignorato nella sua totalità, è di proprietà del Sig. XXXXXXXXX (debitore esecutato).

ASTE
GIUDIZIARIE®



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



FOTO 1 – locale commerciale (sub.3)



FOTO 2 – cortile d'accesso



ASTE
GIUDIZIARIE



FOTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTO 4

DOTT. ING. MARTINA FIRRINCIELI
TEL: 380 7970158

EMAIL: MARTINA.FIRRINCIELI@GMAIL.COM – PEC: MARTINA.FIRRINCIELI@INGPEC.EU

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PAGINA 30

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



FOTO 5 – ufficio (sub.4)

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTO 6 – ufficio (sub.4)

DOTT. ING. MARTINA FIRRINCIELI
TEL: 380 7970158

EMAIL: MARTINA.FIRRINCIELI@GMAIL.COM – PEC: MARTINA.FIRRINCIELI@INGPEC.EU

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PAGINA 31

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 7 – archivio (sub.4)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 8 – archivio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 9 – anti-bagno (unico)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO n.2 – NCEU fg.57 p.IIa 579 sub.39
--

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO (Quesito I)

- “a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,**
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell’usufruttuario vitalizio)
- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.”

Identificazione del bene pignorato e verifica della proprietà in capo al debitore:

Il Lotto n.2 di Procedura Esecutiva è identificato al NCEU al fg.57 p.IIa 579 sub.39, presenta sviluppo planimetrico rettangolare con unico vano. In prossimità del prospetto principale (su Via dei Lillà) è presente il piccolo servizio igienico, mentre dalla parte opposta si trova un ulteriore vano a doppia altezza (5,05 m) con soppalco in legno.

Il mappale catastale, al netto del soppalco in legno e del sottostante tramezzo, è rispondente allo stato dei luoghi.

Secondo il vigente PRG del Comune di Scicli l’immobile ricade in zona B2 – zona edificata ed è soggetto a Vincolo autostradale di 60m dal tracciato ferroviario.

Il bene risulta di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX) a far data 11/06/2003, e, allo stato, risulta occupato dall’Associazione “XXXXXXXX” (Associazione culturale/teatrale) con presidente Arch. XXXXXXXXXXXX, giusto Contratto di Locazione n. 138 serie 3T del 19/01/2017.

Il pignoramento attiene al solo immobile e non già ai beni mobili (arredi e attrezzature dell’Associazione) in esso presenti.

Presenza del bene in NCEU:

L’immobile del Lotto n.2 risulta così accatastrato al NCEU presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa (cfr. allegato VI):

- **foglio 57 p.IIa 579 sub.39**

Via dei Lillà, 71 piano T

categoria C/1, Classe 3, Consistenza 146 mq, zona censuaria 1, Rendita € 3.566,55

proprietà:

XXXXXXXXXXXX, nato a Scicli (RG) il 10/05/1964 (proprietà per 1/1)

“b) sommaria descrizione del bene

DOTT. ING. MARTINA FIRRINCIELI
 TEL: 380 7970158

EMAIL: MARTINA.FIRRINCIELI@GMAIL.COM – PEC: MARTINA.FIRRINCIELI@INGPEC.EU

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;”

Sommara descrizione del bene:

Il Lotto n.2 appartiene al tessuto urbano di Scicli. E’ costituito da locale commerciale a piano terra, dotato di servizio igienico. L’accesso da Via dei Lillà n.71 avviene mediante infisso con saracinesca sul prospetto principale dell’immobile a cui appartiene, altro accesso trovasi sul prospetto laterale in affaccio su cortile condominiale (comune ad altre proprietà).

Lo sviluppo planimetrico dell’unità in esame è pressoché rettangolare con servizio igienico all’ingresso (dotato di piccola finestra su Via dei Lillà), dalla parte opposta un vano a doppia altezza (5,05 m) presenta un soppalco in legno (non riportato in planimetrie comunali e catastali) con sottostante tramezzo.

Si rimanda all’allegata planimetria con indicazione dello stato dei luoghi.

Allo stato, per come riscontrato in sede di sopralluogo, il locale commerciale presenta tramezzature amovibili in pannelli di legno (di tipo OSB) e pedane in legno, confacenti e rispondenti alle esigenze del laboratorio culturale/teatrale che vi si svolge. Perciò, nella zona ingresso, è stato ricavata l’area accoglienza/bar e, verso il fondo del locale, sono stati ricavati prima la platea e poi il palco; la parte terminale ospita la zona magazzino/camerini del laboratorio teatrale.

Le finiture sono modeste: pavimento in laminato (listelli in finto parquet); tinteggiatura di colore chiaro alle pareti, talune (nella zona magazzino/camerini) risultano con i forati a vista e prive di intonaco. Nella parte terminale del locale (adibito a magazzino/spogliatoio), inoltre, è visibile il pavimento originale in graniglia di cemento.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

Il locale commerciale, allo stato, è dotato di impianti non a norma o vetusti. Dal contratto di locazione tra il Sig. XXXXXX (debitore esecutato) e l’Associazione “XXXXXX” risulta che, al momento della stipula, l’immobile veniva locato con gli impianti funzionanti (elettrico, idrico-fognario e di condizionamento); mentre non viene fatta menzione delle Dichiarazioni di Conformità degli stessi.

Dal sopralluogo (del 10/09/2024) si è riscontrato che l’impianto elettrico è fuori traccia (con tubazioni e canaline a vista) e, in taluni casi, presenta cavi aerei esterni (anche riferiti all’impianto audio) e non correttamente isolati (es. alimentazione scaldacqua elettrico). E’ verosimile ipotizzare che, in funzione delle esigenze dell’Associazione affittuaria, l’impianto originario abbia subito un ampliamento.

Per quanto attiene all'impianto di riscaldamento/raffrescamento, in sede di sopralluogo sono stati riscontrati due climatizzatori, uno più datato (verosimilmente risalente al 2017, data della stipula del contratto) e uno più recente che il Sig. XXXXX ha dichiarato non essere suo e che appare funzionante. In riferimento all'impianto-idrico fognario si riscontra l'assenza dello scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria.

Stato di conservazione del bene:

L'unità in esame si presenta in buono stato di conservazione; sul soffitto si riscontra infiltrazione d'acqua (verosimilmente da impianto idrico del piano superiore) in prossimità dell'ingresso principale e del servizio igienico.

“c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi“

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;”

Stato di possesso del bene:

Il bene oggetto del procedimento esecutivo, a far data 11/06/2003, risulta di proprietà in quota di 1/1 (proprietà esclusiva) del Sig. XXXXXXXXX (debitore esecutato), in forza dell'Atto del 11/06/2003 Pubblico Ufficiale NOTAIO MANENTI Sede SCICLI (RG) Repertorio n. 20739 – VENDITA Voltura n. 2683.1 / 2003 – Pratica n. 133015 in atti dal 24/07/2003.

Allo stato risulta occupato dall'Associazione “XXXXXX” con presidente l'Arch. XXXXXXX, giusto Contratto di locazione n. 138 serie 3T del 19/01/2017.

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

stima finale anche un'ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;"

Costi di smaltimento:

Il Lotto n.2 presenta arredi, attrezzature e tramezzature amovibili non oggetto di Procedura e di proprietà del locatario (Associazione culturale/teatrale "XXXXXXX"); si ritiene dunque che tale materiale verrà autonomamente rimosso dall'unità pignorata.

Non si ha riscontro sulla tipologia (amianto o altro) del serbatoio idrico di approvvigionamento acqua potabile (ad uso del servizio igienico), verosimilmente celato da controsoffitto in bagno.

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

Accertamenti iscrizioni – trascrizioni pregiudizievoli sul bene:

Per il bene di cui sopra, secondo quanto rilevato dall'Ispezione Ipotecaria (cfr. allegato IV), sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. ISCRIZIONE del 19/06/2009 – Registro Particolare 3461 Registro Generale 13237
Pubblico ufficiale MANENTI SANTA ANNA MARIA Repertorio 24403 / 5990 del 16/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 02/12/2016 – Registro Particolare 2993 Registro Generale 16602
Pubblico ufficiale EMMOLO IGNAZIO MARIA Repertorio 23884 / 10619 del 30/11/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
3. ISCRIZIONE del 09/06/2017 – Registro Particolare 1322 Registro Generale 8281
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1564 / 2016 del 08/06/2017
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART.77 D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n.400 del 09/02/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)



4. ISCRIZIONE del 22/03/2018 – Registro Particolare 638 Registro Generale 4661
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 2016 / 2017 del 21/03/2018
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n.2635 del 20/09/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)



5. TRASCRIZIONE del 29/12/2022 – Registro Particolare 15584 Registro Generale 20777
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2984 del 24/11/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 20/01/2023 – Registro Particolare 53 Registro Generale 909
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3664 / 2022 del 07/11/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



“d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta L.n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.), se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art.31 della L.23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23/10/2018 n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidando ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 10/11/2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

Non si tratta di edilizia residenziale pubblica.

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

Accertamenti di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene:



Da accordi tra le parti (in contratto di locazione) all'art.6 "sono a carico del conduttore le spese relative all'utenza idrica, elettrica, la tassa comunale sui rifiuti solidi urbani, eventuali quote di spese condominiali ed ogni altra utenza di servizio di cui l'immobile potrà usufruire".

Pertanto eventuali insolvenze condominiali sono da intendersi in capo all'Associazione "XXXXXXX".

"f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- **verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche**
- **esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità**
- **potenzialità edificatorie del bene**
- **quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)"**

Regolarità edilizia e urbanistica del bene:

Il Lotto n.2 appartiene all'immobile di Via dei Lillà angolo Viale 1° Maggio, edificato giusto N.O. n.625/1974 (Ditta XXXXXXXXX e XXXXXXXXX) e successiva Variante del 26/04/1977.

Successivi Titoli edilizi in Sanatoria hanno riguardato l'immobile, ad eccezione del locale commerciale di interesse.

Rispetto alla Variante n.625/1974/V. del 1977, come da Fascicolo acquisito, si riscontra una generale rispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria comunale, ad eccezione della tramezzatura e suddivisione dei locali di piano terra a cui il bene appartiene.

Del resto l'Atto di compravendita del 11/06/2003 tra il Sig. XXXXXXX e il Sig. XXXXX (debitore esecutato) certifica la regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità edilizia all'epoca della compravendita. Successivamente, verosimilmente nell'agosto 2008 (data del ri-accatamento), da ricerca presso l'U.T.C. di Scicli risulta depositata Pratica SUAP n.161 per cambio destinazione d'uso (da loc. artigianale a loc. commerciale), cui ha fatto seguito il nuovo accatamento del 05/08/2008 (Pratica n. RG0141779 lab. Artigianale – loc. Commerciale n. 12438.1/2008).

Rispetto alla planimetria catastale in atti, nella parte terminale dell'unità si riscontra il soppalco in legno con sottostante tramezzo e scala d'accesso in ferro.

Potenzialità edificatoria del bene:

Il bene ricade in zona B2 – zona edificata del PRG del Comune di Scicli e non presenta potenzialità edificatoria.

"g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto estimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di

efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.”

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Si stima in € 250,00 l'Onorario tecnico per la redazione dello stesso.

Allo stato attuale, rimuovendo il climatizzatore esistente (non di proprietà del Sig. XXX), l'unità edilizia non è dotata di impianto di riscaldamento per il quale produrre il Libretto di impianto, il Rapporto di efficienza energetica e l'Accatastamento presso il CURI (Catasto Unico Regionale Impianti) della Regione Sicilia.

L'APE potrà essere trasmesso al Sistema Informativo della Regione Sicilia senza il Libretto di impianto, mediante *Dichiarazione di non presenza di impianto termico* da allegare all'APE.

“h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- **indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)**
- **verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi**
- **determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate**
- **abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;”**

Superficie lorda e superficie commerciale:

Per la quantificazione della superficie commerciale, sono state applicate, alle superfici rilevate, le riduzioni percentuali stabilite dall'Agenzia del Territorio (all. 2 ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998):

Superfici coperte (per categoria Gruppo T/1 – negozi e locali assimilabili):

- 100% delle superfici calpestabili (dei locali principali)
- 50% delle superfici dei locali accessori a servizio diretto dei loc. principali
- 100% muri perimetrali
- 50% muri in comunione

Dunque, nel caso in esame, la superficie coperta risulta:

per categoria T/1: sup. coperta = mq 155,00

Si specifica che il soppalco in legno non è stato conteggiato nella superficie coperta, stante la modesta entità, nonché la convenienza economica della rimozione rispetto alla regolarizzazione dello stesso. Si specifica, inoltre, che la presenza del soppalco non costituisce aumento del valore di stima del bene.

Pertanto, la superficie commerciale per l'immobile oggetto della presente stima risulta dalla somma delle superfici coperte, e viene arrotondata al metro quadrato:

sup. commerciale = 155,00 mq

Determinazione valore commerciale del bene e criteri estimativi adottati:

Determinata la consistenza del bene (*superficie commerciale*) ed esaminato lo stato dei luoghi, così come precedentemente riportato, la *scelta del criterio di stima* da adottare dipende essenzialmente dallo scopo che la stima stessa si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame occorre stabilire il prezzo che assumerebbe il bene (immobile commerciale con annesso servizio igienico, su unico livello a piano terra) qualora fosse posto in vendita e, in funzione di ciò, il criterio più congruo allo scopo è rappresentato dal *più probabile valore di mercato*, poiché esprime l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Il procedimento adottato per la formulazione del giudizio di stima, e quindi della definizione del più probabile valore di mercato, è stato il *metodo sintetico - comparativo per confronto diretto*: si fonda sulla comparazione del bene da stimare con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro utilizzato più frequentemente nella stima di un immobile è la *superficie* e pertanto, in questa valutazione, si è impiegato il *metodo sintetico - comparativo per confronto diretto utilizzando come parametro di riferimento la superficie*.

Al fine di ottenere un valore commerciale certo dell'immobile, si è ritenuto opportuno mediare il valore ottenuto per *stima comparativa* con il valore commerciale indicato dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ragusa.

Stima comparativa:

Il bene è stato valutato tramite l'analisi dei valori di vendita degli immobili ubicati nella zona, conducendo una breve indagine di mercato che ha tenuto conto dell'anno di costruzione (metà/fine anni '70), della tipologia realizzativa (struttura in cls armato), delle dotazioni e delle caratteristiche dell'immobile stesso, giungendo alle seguenti conclusioni:

1. il prezzo medio di compravendita di un immobile commerciale, ubicato nella stessa zona, è di circa 1.000,00÷1.300,00 €/mq;

2. il suddetto prezzo medio è commisurato alla vetustà del bene (49 anni di vita), relativamente ad un immobile commerciale;
3. si è tenuto conto delle caratteristiche estrinseche del bene ed in particolare dello stato di conservazione, delle tipologie di finiture e delle dotazioni impiantistiche, dell'accessibilità ai diversamente abili e del livello di piano.

Pertanto, secondo stima sintetica – comparativa il valore di mercato del bene in esame è di 1.300,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.):

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, relativamente al 1° Semestre dell'anno 2024 e in riferimento al Comune di Scicli (RG).

I valori commerciali a cui riferirsi sono i seguenti:

Fascia/zona: fascia D "Aree a sud ovest del Centro Storico"

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Negozi

Per la tipologia *Negozi* la forbice del valore di mercato è 660,00 ÷ 980,00 €/mq, riferito ad una superficie lorda e per uno stato conservativo normale. In riferimento al bene in Procedura, appare congruo considerare il valore massimo di mercato pari a 980,00 €/mq.

Pertanto, stante all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il valore del bene risulta di 980,00 €/mq.

Dalla media aritmetica operata tra i valori di mercato e dell'O.M.I. si ottiene:

$$(1.300,00 + 980,00)/2 \text{ €/mq} = 1.140,00 \text{ €/mq} \quad \text{approssimato a } 1.200,00 \text{ €/mq}$$

Valore dell'immobile (al lordo della decurtazione del 15%):

Il valore stimato del bene, al lordo della decurtazione del 15% per vizi occulti e considerata la *superficie commerciale*, risulta:

$$V = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 155,00 \text{ mq} = 186.000,00 \text{ €}$$

Abbattimento forfettario del 15%:

Applicando l'abbattimento del 15% al valore appena calcolato, si ottiene:

$$V = 186.000,00 \text{ €} \times (1 - 15\%) = 158.100,00 \text{ €}; \quad \text{arrotondato a } 158.000,00 \text{ €}$$

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

Dal valore del bene, calcolato al punto precedente, si deve detrarre il costo di:

- € 700,00 – stima oneri per dismissione soppalco e demolizione tramezzo;
- € 250,00 – stima Onorario per redazione APE;
- € 1.000,00 – stima Onorario Tecnico per presentazione SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

definendo un valore finale pari a:

Valore finale = 156.050,00 € arrotondato a 156.000,00 €

“l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull’alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);”

Il bene risulta pignorato nella sua totalità, è di proprietà del Sig. XXXXXXXXXX (debitore esecutato).

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti nel mandato, in fede si rassegna la presente Relazione, rimanendo a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Tanto si doveva per l’incarico ricevuto.

La CTU
Ing. Martina Furrincieli



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



FOTO 1



FOTO 2



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE



FOTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





FOTO 9

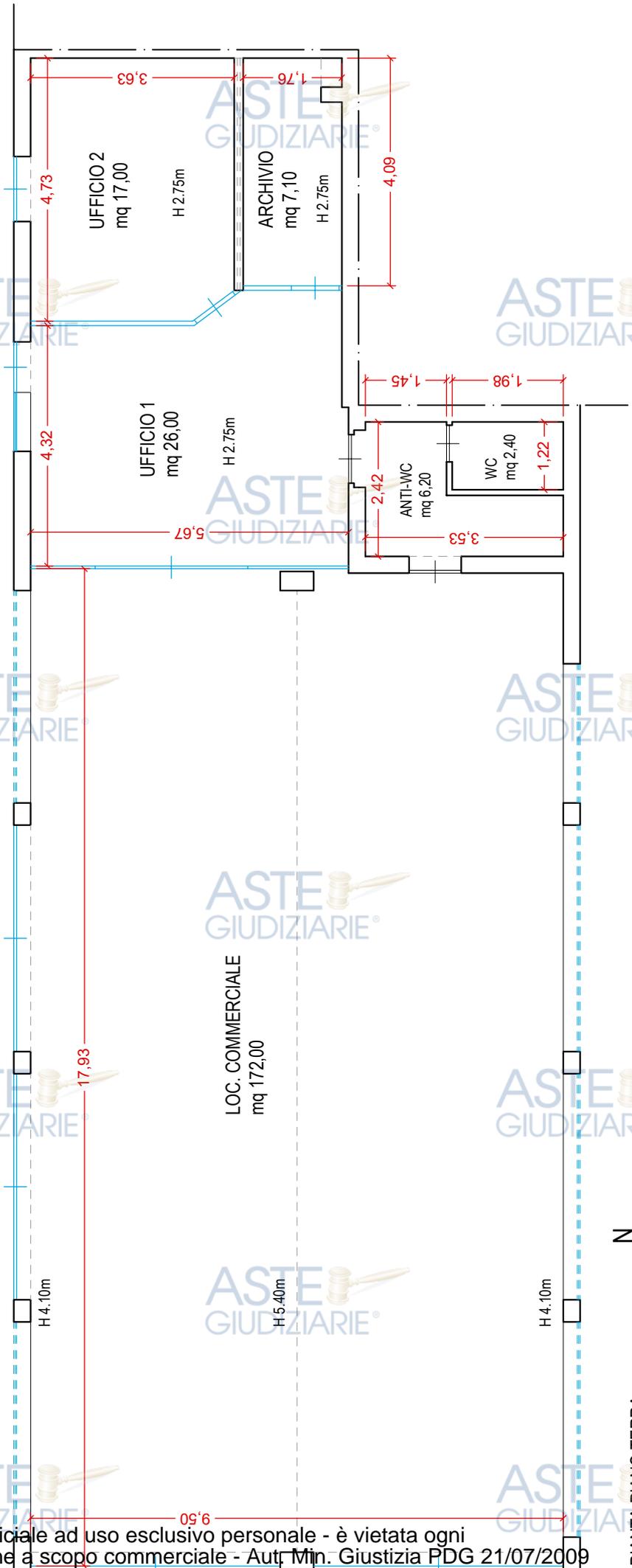


FOTO 10



FOTO 11





La CTU

Ing. Martina Firrincieli

