



TRIBUNALE DI RAGUSA



– CANCELLERIA CIVILE –



Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 273/2024 R. G.

Promossa da: AMCO s.p.a.

Avv. Costantino Ciofalo

Contro: XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX

Avv. Angelo Celeste

Giudice Esecutore: Dott. Antonio Pianoforte



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Redatta da:

dott. ing. Daniele Migliorisi

Via Archimede n.13, Ragusa

Tel.: 0932/244445

pec: daniele.migliorisi@ingpec.eu



INDICE:

0	PREMESSE	4
	SCHEDE SINTETICHE RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI	6
B).a	Completezza / idoneità dei documenti in atti	16
B).b	Corretta individuazione dei beni in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari.	16
1	LOTTO DI VENDITA N.1	16
1.B).c	Dati catastali risultanti e corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.	16
1.B).d	Note di trascrizione e titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.	17
1.B).e	Sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari	18
1.B).f	Continuità delle trascrizioni nel ventennio, eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità	18
1.C).a	Regolarità edilizia e urbanistica	20
1.C).b	Dichiarazione di agibilità dello stabile	22
1.C).c	Costi delle eventuali sanatorie	22
1.C).d	Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute	22
1.C).e	Eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione	22
1.D)	Eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.	23
1.E)	Accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato	26
1.E).a	Consistenza e esatta identificazione	26
1.E).b	Elementi necessari per la descrizione	26
1.E).c	Stato di conservazione	26
1.E).d	Corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale	26
1.E).e	Stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile	26
1.E).f	Fornire agli esecutati le informazioni necessarie sul processo esecutivo	26
1.F)	Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:	27
1.F).a	Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie	27
1.F).b	Esistenza di eventuali spese condominiali insolute	27
1.G)	Titolo dei terzi occupanti	27
1.H).a	Attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)	27
1.H).b	Data di emissione e contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile	28
1.I).a	Relazione di stima, precisando l'identificazione del bene (comprensiva dei confini e dei dati catastali), il diritto pignorato, la "descrizione giuridica" del bene	28
1.I).b	sommara descrizione del bene	32
1.I).c	stato di possesso del bene	34
1.I).c bis	Presenza nell'immobile di beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento	34
1.I).d	Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...]	34
1.I).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	35
1.I).e	Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.	35
1.I).f	Regolarità edilizia e urbanistica del bene, dichiarazione di agibilità dello stesso	35
1.I).g	attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica	36
1.I).h	analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	36
1.I).i	indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni	37
1.I).l	motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene	37

pag. 2 di 71

Dott. Ing. Daniele Migliorisi, via Archimede n.13 - 97100 Ragusa

1.I).j	Fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).....	38
2	LOTTE DI VENDITA N.2, 3	45
2.B).c	Dati catastali risultanti e corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.	45
2.B).d	Note di trascrizione e titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento	45
2.B).e	Sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari	49
2.B).f	Continuità delle trascrizioni nel ventennio, eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità.....	49
2.C).a	Regolarità edilizia e urbanistica.....	50
2.C).b	Dichiarazione di agibilità dello stabile	52
2.C).c	Costi delle eventuali sanatorie	52
2.C).d	Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.....	53
2.C).e	Eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione	53
2.D)	Eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc	53
2.E)	Accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato	57
2.E).a	Consistenza e esatta identificazione	57
2.E).b	Elementi necessari per la descrizione	57
2.E).c	Stato di conservazione	57
2.E).d	Corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.....	57
2.E).e	Stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile	57
2.E).f	Fornire agli esecutati le informazioni necessarie sul processo esecutivo	57
2.F)	Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:	57
2.F).a	Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie	57
2.F).b	Esistenza di eventuali spese condominiali insolite	57
2.G)	Titolo dei terzi occupanti	58
2.H).a	Attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)	59
2.H).b	Data di emissione e contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile.....	59
2.I).a	Relazione di stima, precisando l'identificazione del bene (comprensiva dei confini e dei dati catastali), il diritto pignorato, la "descrizione giuridica" del bene	59
2.I).b	sommara descrizione del bene	64
2.I).c	stato di possesso del bene.....	64
2.I).c bis	Presenza nell'immobile di beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento	64
2.I).d	Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...]......	64
2.I).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	65
2.I).e	Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.	65
2.I).f	Regolarità edilizia e urbanistica del bene, dichiarazione di agibilità dello stesso	65
2.I).g	attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica	65
2.I).h	analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	66
2.I).i	indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni	66
2.I).l	motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene.....	67
2.I).j	Fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).....	68
	ALLEGATI	70

0 PREMESSE

Con Ordinanza notificata in data 11/11/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Migliorisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n.647 e con studio in Ragusa in via Archimede n.13, veniva nominato P.E. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.273/2024 R.G.E. Per portare a termine il mandato conferito, si seguirà lo schema proposto dal G.E.

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta ai debitori eseguiti, 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;

In seguito all'esame di documentazioni catastali, dopo aver acquisito documentazione tecnica presso gli uffici preposti e dopo aver eseguito le relative ispezioni ipotecarie il PE ed il custode giudiziario hanno effettuato i necessari sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 23/10/2024 ai nn. 17159 Registro Generale e 12844 Registro Particolare; verbale di pignoramento immobili del 06/10/2024 numero di repertorio 498 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa a favore di **AMCO Asset Management Company s.p.a.** (c.f. 05828330638) contro **XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX** (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: immobile a Ragusa, sito in via degli Oleandri n.41, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 65, particella 716, subalterno 4

Immobile 2: immobile a Ragusa, sito in via dei Frassini n.23, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 65, particella 716, subalterno 7

Immobile 3: immobile a Scicli (RG), identificato in Catasto Fabbricati al foglio 73, particella 526, subalterno 19

Immobile 4: immobile a Scicli (RG), identificato in Catasto Fabbricati al foglio 73, particella 526, subalterno 42

Unità negoziale n.2:

Immobile 1: immobile a Vittoria (RG), sito in via Cavalieri di Vittorio Veneto n.49, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 89, particella 2084, subalterno 1

Immobile 2: immobile a Vittoria (RG), sito in via Cavalieri di Vittorio Veneto n.49, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 89, particella 2084, subalterno 2

Da un esame delle documentazioni e dai sopralluoghi eseguiti il CTU ritiene di poter raggruppare gli immobili sopra citati in un unico lotto di vendita. Nel seguito della relazione verrà motivata tale scelta.

Unità negoziale n.3:

Immobile 1: immobile a Vittoria (RG), identificato in Catasto Terreni al foglio 89, particella 1252

Immobile 2: immobile a Vittoria (RG), identificato in Catasto Terreni al foglio 89, particella 1253

Con comunicazione del 20/12/2024 il G.E. dott. Pianoforte sospendeva le operazioni di stima relativamente agli immobili elencati come Unità Negoziale n.2, nello specifico gli immobili a Vittoria censiti al Catasto Fabbricati al foglio 89, particella 2084, subalterni 1 e 2.

Successivamente, con comunicazione del 12/03/2025 il G.E. sospendeva le operazioni di stima relativamente agli immobili elencati come Unità Negoziale n.3, nello specifico gli immobili a Vittoria censiti al Catasto Terreni al foglio 89, particelle 1252, 1253.

La presente relazione di perizia tratterà dunque la sola Unità Negoziale n.1.

Da un esame delle documentazioni e dai sopralluoghi eseguiti il CTU ritiene di poter raggruppare gli immobili sopra citati in distinti lotti di vendita. Nel seguito della relazione verrà motivata tale scelta.

SCHEDE SINTETICHE RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI

Si riportano di seguito delle schede che riportano in maniera speditiva le principali caratteristiche degli immobili di cui si tratterà più estesamente nel corso della Perizia.

LOTTO DI VENDITA N.1



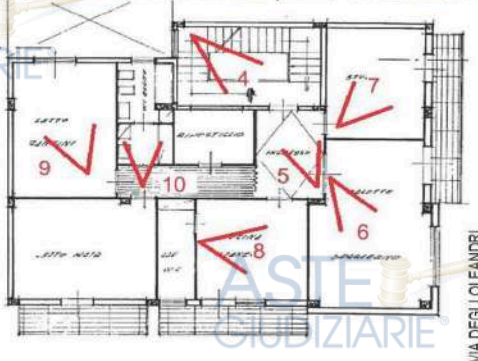

Esecuzione Immobiliare n. 273/2024 contro:	
Giudice Dott. Antonio Pianoforte	
Custode Giudiziario Dott. Antonio Botterelli	
Perito Estimatore del procedimento: ing. Daniele Migliorisi	
Diritto	Diritto di proprietà
Bene	Appartamento in condominio a secondo piano con box auto sito a Ragusa in via degli Oleandri n.41, in zona urbanistica B1.1 (tessuti urbani storicizzati); <u>utilizzato come residenza da soggetto comproprietario non eseguito.</u>
Ubicazione	Ragusa, via degli Oleandri n.41
Titolarità	Denuncia di successione del 12/04/2005, repertorio 255/386, nota di trascrizione del 06/06/2005, registro generale n.13569, registro particolare n.6319
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Immobile n.1: Comune di Ragusa, foglio 65 particella 716 subalterno 4 cat. A/3 (appartamento);
	Immobile n.2: Comune di Ragusa, foglio 65, particella 716 subalterno 7 cat. C/6 (garage)
	Intestati:
Lotto di vendita	n.1
Occupazione	Immobile utilizzato come residenza da persona comproprietaria non eseguita
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione appare completa.
Irregolarità e abusi	Partizione interna del box auto non presente nel progetto approvato
Sanabilità delle irregolarità	Istruire una pratica di SCIA presso il Comune di Ragusa per le difformità relative alla tramezzatura del box auto. Successiva pratica DOCFA per la planimetria catastale corretta.
Titolarità urbanistica	Nulla Osta progetto n.597 (variante) del 25/11/1965
Agibilità / abitabilità	Autorizzazione di abitabilità del 03/09/1966, pratica n.163
Divisibilità	Il lotto non appare convenientemente divisibile
Valore di mercato	€ 131.073,75
Valore di vendita forzata	€ 126.000,00
Valore del canone di mercato	Non richiesto
Vendibilità e motivo	Immobile in appartamento in apparentemente buone condizioni di conservazione, in zona centrale ad alta appetibilità commerciale, con box auto in zona con difficoltà di parcheggio.
Vincoli	No
Edilizia agevolata	No
Oneri	Non rilevati
APE	APE non redatto.

Scheda sintetica LOTTO 1

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni (immobile n.1 e immobile n.2)
	ISCRIZIONE del 19/08/2024 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 14374 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 190 del 26/02/2024 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
	Trascrizioni (immobile n.1)
	TRASCRIZIONE del 06/06/2005 - Registro Particolare 6319 Registro Generale 13569 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 255/386 del 12/04/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
	TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 17159 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 498 del 06/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	Trascrizioni (immobile n.2)
	TRASCRIZIONE del 06/06/2005 - Registro Particolare 6319 Registro Generale 13569 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 255/386 del 12/04/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
	TRASCRIZIONE del 06/09/2018 - Registro Particolare 8780 Registro Generale 12862 Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 911/9990 del 08/11/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
	TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 17159 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 498 del 06/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Scheda IMMOBILE LOTTO 1

LOTTO DI VENDITA N.1

Descrizione	Il Lotto di vendita è costituito da un appartamento in condominio con garage				
Destinazione	Residenziale			Inserire foto prospetto	
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]	
Superfici lorde appartamento		174	0,68	117,45	
Balconi		21	0,17	3,54	
Garage		21	0,80	16,80	
Valore di mercato					€ 131.073,75
Valore di stima di VENDITA FORZATA*					€ 126.000,00
Valore del Canone di mercato (se richiesto)					
<i>* - Vedi relazione per la composizione del lotto e del relativo valore di vendita forzata</i>					
					
 <p style="text-align: center;">VIA DEI FRASSINI</p> <p style="text-align: right;">VIA DEGLI OLEANDRI</p>					
					

Scheda sintetica LOTTO 2

LOTTO DI VENDITA N.2







Esecuzione Immobiliare n. 273/2024 contro:	
Giudice Dott. Antonio Pianoforte	
Custode Giudiziario Dott. Antonio Botterelli	
Perito Estimatore del procedimento: ing. Daniele Migliorisi	
Diritto	Diritto di proprietà
Bene	Box auto sito a Scicli, località Playa Grande in viale della Concordia, in zona urbanistica B7 (zone totalmente edificate limitrofe alla costa). <u>Utilizzato da soggetto comproprietario non esecutato.</u>
Ubicazione	Scicli, località Playa Grande, viale della Concordia
Titolarità	Denuncia di successione del 12/04/2005, repertorio 255/386, nota di trascrizione del 06/06/2005, registro generale n.13569, registro particolare n.6319
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Immobile n.1: Comune di Scicli, foglio 73 particella 526 subalterno 19 cat. C/6; Intestati:
Lotto di vendita	N.2
Occupazione	Immobile utilizzato come garage / magazzino da persona comproprietaria non esecutata
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione appare completa.
Irregolarità e abusi	Eliminazione del tramezzo fra due box auto contigui (lotto n. 2 e lotto n.3). Due subalterni sono stati ridotti ad un unico box
Sanabilità delle irregolarità	Istruire una pratica di SCIA presso il Comune di Scicli per riportare l'immobile allo stato autorizzato.
Titolarità urbanistica	Nulla Osta progetto n.4037 (variante) del 21/01/1972
Agibilità / abitabilità	Dichiarazione di agibilità n.5 del 24/02/1973
Divisibilità	Il lotto non appare convenientemente divisibile
Valore di mercato	€ 19.980,00
Valore di vendita forzata	€ 18.500,00
Valore del canone di mercato	Non richiesto
Vendibilità e motivo	Box auto in zona balneare con difficoltà di parcheggio nel periodo estivo
Vincoli	No
Edilizia agevolata	No
Oneri	Non rilevati
APE	APE non previsto per immobili di categoria C/6.
Iscrizioni	
ISCRIZIONE del 19/08/2024 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 14374 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 190 del 26/02/2024 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO	

Scheda sintetica LOTTO 2

Trascrizioni	
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	TRASCRIZIONE del 06/09/2018 - Registro Particolare 8780 Registro Generale 12862 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 911/9990 del 08/11/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
	TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 17159 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 498 del 06/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Scheda IMMOBILE LOTTO 2

LOTTO DI VENDITA N.2

Descrizione	Il Lotto di vendita è costituito da box auto in edificio condominiale				
Destinazione	Garage / magazzino			Inserire foto prospetto	
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]	
Garage		19,98	1,00	19,98	
Valore di mercato				€ 19.980,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA*				€ 18.500,00	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)					
<i>* - Vedi relazione per la composizione del lotto e del relativo valore di vendita forzata</i>					
					
					
					

Scheda sintetica LOTTO 3

LOTTO DI VENDITA N.3

Esecuzione Immobiliare n. 273/2024 contro:	
Giudice Dott. Antonio Pianoforte	
Custode Giudiziario Dott. Antonio Botterelli	
Perito Estimatore del procedimento: ing. Daniele Migliorisi	
Diritto	Diritto di proprietà
Bene	Box auto sito a Scicli, località Playa Grande in viale della Concordia, in zona urbanistica B7 (zone totalmente edificate limitrofe alla costa). <u>Utilizzato da soggetto comproprietario non esecutato.</u>
Ubicazione	Scicli, località Playa Grande, viale della Concordia
Titolarità	Denuncia di successione del 12/04/2005, repertorio 255/386, nota di trascrizione del 06/06/2005, registro generale n.13569, registro particolare n.6319
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Immobile n.1: Comune di Scicli, foglio 73 particella 526 subalterno 42 cat. C/6; Intestati:
Lotto di vendita	N.3
Occupazione	Immobile utilizzato come garage / magazzino da persona comproprietaria non esecutata
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione appare completa.
Irregolarità e abusi	Eliminazione del tramezzo fra due box auto contigui; chiusura con muratura del vano di accesso del sub 42. Due subalterni sono stati ridotti ad un unico box
Sanabilità delle irregolarità	Istruire una pratica di SCIA presso il Comune di Scicli per riportare l'immobile allo stato autorizzato.
Titolarità urbanistica	Nulla Osta progetto n.4037 (variante) del 21/01/1972
Agibilità / abitabilità	Dichiarazione di agibilità n.5 del 24/02/1973
Divisibilità	Il lotto non appare convenientemente divisibile
Valore di mercato	€ 19.980,00
Valore di vendita forzata	€ 16.500,00
Valore del canone di mercato	Non richiesto
Vendibilità e motivo	Box auto in zona balneare con difficoltà di parcheggio nel periodo estivo
Vincoli	No
Edilizia agevolata	No
Oneri	Non rilevati
APE	APE non previsto per immobili di categoria C/6.
ISCRIZIONE del 19/08/2024 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 14374 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 190 del 26/02/2024 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO	

Scheda sintetica LOTTO 3

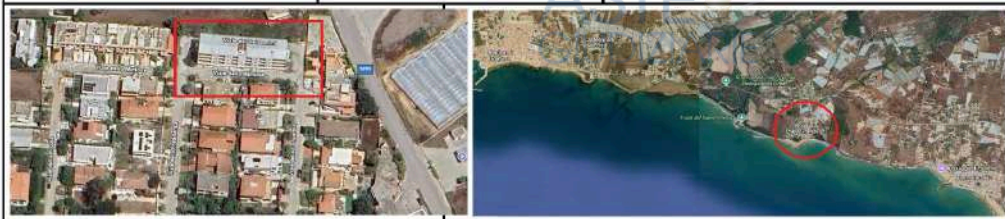
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni (immobile n.1 e immobile n.2)
	ISCRIZIONE del 19/08/2024 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 14374 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 190 del 26/02/2024 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
	Trascrizioni (immobile n.1 e immobile n.2)
	TRASCRIZIONE del 06/09/2018 - Registro Particolare 8780 Registro Generale 12862 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 911/9990 del 08/11/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
	TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 17159 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 498 del 06/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Scheda IMMOBILE LOTTO 3

LOTTO DI VENDITA N.3

Descrizione	Il Lotto di vendita è costituito da box auto in edificio condominiale			
Destinazione	Garage / magazzino			Inserire foto prospetto
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]
Garage		19,98	1,00	19,98
Valore di mercato				€ 19.980,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA*				€ 16.500,00
Valore del Canone di mercato (se richiesto)				

* - Vedi relazione per la composizione del lotto e del relativo valore di vendita forzata



B).a Esaminare la completezza / idoneità dei documenti in atti

Esaminando la documentazione telematica pervenuta al CTU, questa appare sufficiente allo svolgimento dell'incarico assegnato.

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

Gli immobili in pignoramento sono stati trascritti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa in data 23/10/2024 ai n. 17159 Registro Generale e 12844 Registro Particolare; verbale di pignoramento immobili del 06/10/2024 numero di repertorio 498 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa a favore di **AMCO Asset Management Company s.p.a.** (c.f. 05828330638) contro **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXX** (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Data la consistenza e l'ubicazione degli immobili in pignoramento, il sottoscritto PE ritiene di separare in tre lotti distinti di vendita gli immobili di Ragusa (1 lotto) e quelli di Scicli (2 lotti).

Da questo punto della relazione in avanti, i lotti di vendita verranno trattati separatamente.

1 LOTTO DI VENDITA N.1

Il lotto di vendita n.1 è composto dagli immobili siti a Ragusa in via degli oleandri – via dei frassini.

1.B).c Esaminare 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.

Si riportano i dati catastali degli immobili pignorati, acquisiti mediante visura storica presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
65	716	4	A/3	2	7 vani	164 m ²	€ 451,90
Via degli Oleandri							
Comune di Ragusa							
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/3 in regime di bene personale	
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 2/3 in regime di bene personale	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
65	716	7	C/6	4	22 m ²		€ 74,99
Via dei Frassini							
Comune di Ragusa							
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/3 in regime di bene personale	
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 2/3 in regime di bene personale	

1.B).d Esaminare 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.

La proprietà degli immobili è attualmente in capo a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (soggetto pignorato) per quota di 1/3 e a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (soggetto non pignorato) per 2/3.

Il diritto di proprietà e le relative quote derivano da due successioni:

- la prima successione deriva dalla morte di XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, avvenuta il 17/04/2004. La denuncia di successione è del 12/04/2005, con numero di repertorio 255/386 e nota di trascrizione del 06/06/2005, registro generale n.13569, registro particolare n.6319.
Questa successione stabilisce il passaggio dell'intera proprietà degli immobili da XXXXXXXXXXX XXXXXXXX a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, per la quota di 1/3 ciascuna, in qualità di eredi in linea retta.
- la seconda successione deriva dalla morte di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, avvenuta il 13/11/2016. La denuncia di successione è del 08/11/2017, con nota di trascrizione del 06/09/2018, registro generale n.12862, registro particolare

n.8780.

Questa successione stabilisce il passaggio di 1/3 di proprietà da Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx a Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, parenti in linea retta. Questo passaggio deriva da un testamento olografo redatto il 10/08/2016, con cui Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx nomina erede universale la figlia Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx. Questo testamento è stato pubblicato dal notaio Giovanna Falco in data 19/04/2017 con repertorio 34107 e registrato a Ragusa il 19/05/2017 al n.1706.

In data 17/07/2024 è stato redatto dal notaio Giovanni Livia atto di rinuncia ad azione di riduzione da parte di Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx relativamente al testamento olografo sopra citato *“prestando il proprio consenso ed acquiescenza acchè gli effetti nascenti dal detto testamento siano pertanto definitivi e da essa non caducabili”*. Tale atto è stato registrato a Ragusa in data 23/07/2024 (antecedente al pignoramento) al n.2519.

1.B).e Esaminare 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 ½ 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

La proprietà indivisa degli immobili pignorati è di Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (soggetto pignorato) per 1/3 e di Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx (soggetto non pignorato) per 2/3.

1.B).f Esaminare 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 titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30

Si riporta l'elenco delle formalità riscontrate per gli immobili pignorati:

– **Foglio 65, particella 716, subalterno 4:**

1. TRASCRIZIONE del 06/06/2005 - Registro Particolare 6319 Registro Generale 13569
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 255/386 del 12/04/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del 19/08/2024 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 14374
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 190 del 26/02/2024
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 17159
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 498 del
06/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

– **Foglio 655, particella 716, subalterno 7:**

1. TRASCRIZIONE del 06/06/2005 - Registro Particolare 6319 Registro Generale 13569
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 255/386 del 12/04/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 06/09/2018 - Registro Particolare 8780 Registro Generale 12862
Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 911/9990 del 08/11/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. ISCRIZIONE del 19/08/2024 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 14374
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 190 del 26/02/2024
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 17159
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 498 del
06/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si nota che per il subalterno 4 non compare la formalità relativa alla successione derivante dal testamento olografo di cui si è detto sopra, pubblicato nel 2017. Ciò è dovuto, a parere del sottoscritto, ad un errore nella compilazione del titolo telematico relativo a questo testamento; infatti vengono riportati in maniera non corretta il foglio e il numero di particella.

Si riporta stralcio del titolo telematico.

CERTIFICATO DI ESEGUITA DICHIARAZIONE
E DI PAGAMENTO D'IMPOSTA

DIREZIONE PROVINCIALE DI RAGUSA - UFF. TERRIT. RAGUSA (TYK)		PAG. 1 DI 2
D'UFFICIO		
A richiesta ed agli effetti dell'art. 48 del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, in materia di successioni e dell'art. 65 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in materia di registro; visto il predetto D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;		
Il sottoscritto certifica		
CHE CON LA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI APPIANO GIUSEPPINA DECEDUTA IL 13/11/2016 NATA A STATI UNITI D'AMERICA (EE) IL 08/04/1927 (PPNGPP27D48Z404R) PRESENTATA IL 10/11/2017 E REGISTRATA AL NUM. 911 VOLUME 9990, SONO STATI DICHIARATI I SEGUENTI CESPITI EREDITARI (VALORI IMPONIBILI ESPRESSI IN EURO):		
1)	IMMOBILE	
1 / 3	PROPRIETA" PER UN VALORE DI 18.980,00	
	ABITAZIONE TIPO ECONOMICO SITO IN RAGUSA (RG)	
	CENSITO AL N.C.E.U.,	FOGLIO 0716 PART. 00065 SUB.004
	VANI 7,0	
2)	IMMOBILE	
1 / 3	PROPRIETA" PER UN VALORE DI 3.150,00	
	STALLA, SCUDERIA O RIMESSA SITO IN RAGUSA (RG)	
	CENSITO AL N.C.E.U., SEZ. A	FOGLIO 0065 PART. 00716 SUB.007
	SUPERFICIE MQ	22,000

Non risulta trascritta accettazione di eredità.

Per rettificare il titolo telematico occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate una successione sostitutiva ed eseguire la relativa nota di trascrizione. Per questa procedura si stima una spesa totale di circa 1.500 €, comprensiva di spese vive e oneri tecnici.

1.C).a Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica

Il sottoscritto si è recato presso l'archivio storico del Comune di Ragusa per reperire la documentazione necessaria alla risposta al quesito del G.E.

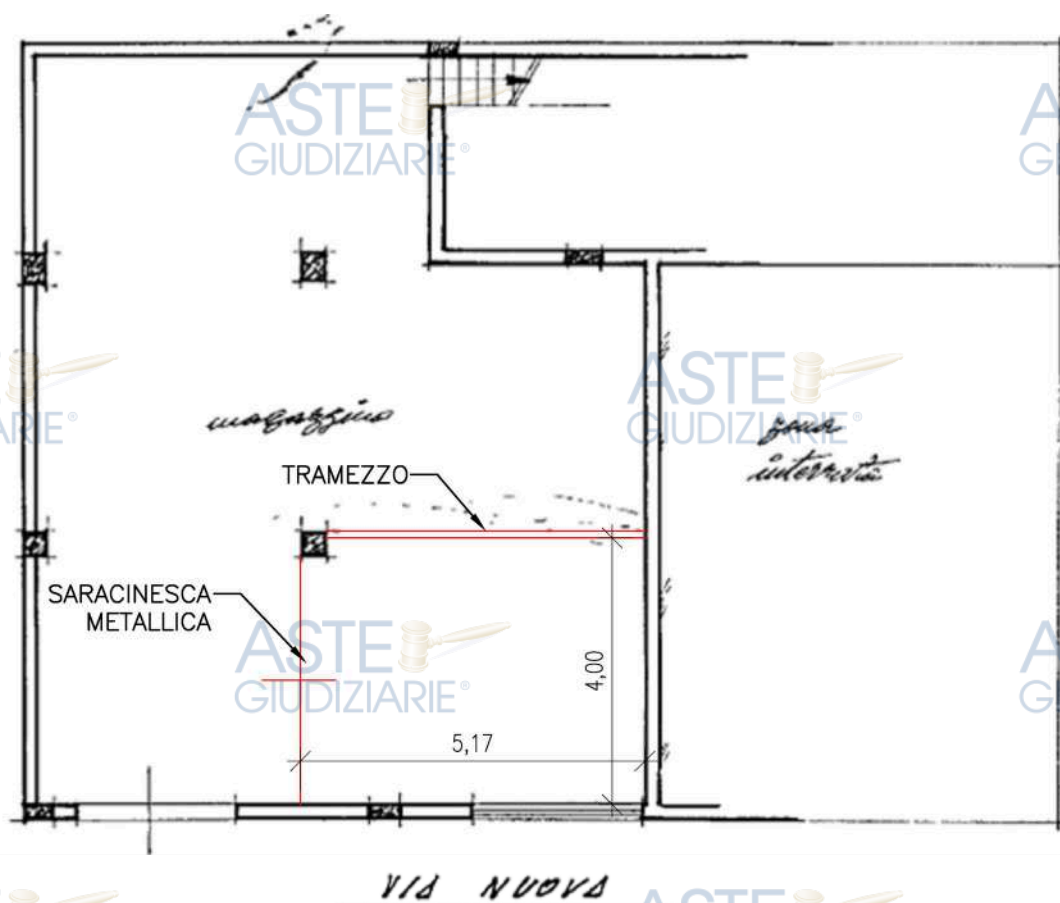
Il progetto del fabbricato ha ricevuto Nulla Osta n.597 in data 07/08/1964 ed in variante in data 25/11/1965.

Durante il sopralluogo eseguito presso gli immobili pignorati, per quanto riguarda l'appartamento del secondo piano (subalterno 4), non sono state notate sostanziali difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria approvata, che coincide anche con la planimetria catastale; per il garage su via dei frassini (subalterno 7), si nota che nel progetto approvato dal Comune di Ragusa il piano dei garage non è

suddiviso con tramezzature, mentre durante il sopralluogo è emerso che il posto auto utilizzato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto non pignorato, proprietaria per quota di 2/3 e residente nell'appartamento al subalterno 4) è delimitato da un tramezzo interno e chiuso da una saracinesca metallica.

Non esiste una planimetria catastale o un elaborato planimetrico per poter fare il confronto con lo stato di fatto. Una richiesta in tal senso al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate non ha prodotto risultati positivi. Si allega alla presente relazione la mail di risposta dell'Agenzia delle Entrate alla richiesta di invio della planimetria catastale necessaria.

Si riporta uno stralcio della planimetria approvata con Nulla Osta n.597/1965 del piano dei garage con ingresso da via dei frassini. In rosso sono riportate le partizioni interne non autorizzate.



1.C).b Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile

Presso l'archivio storico del Comune di Ragusa è stata reperita pratica di abitabilità del fabbricato. La pratica è la n.163, l'autorizzazione di abitabilità riporta la data del 03/09/1966 e cita i progetti approvati del 07/08/1964 (primo progetto) e del 25/11/1965 (variante) con n.597. All'autorizzazione di abitabilità sono allegati verbale di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario con conseguente Nulla Osta e licenza d'uso della costruzione con struttura in cemento armato, rilasciato dalla Prefettura di Ragusa.

1.C).c Verificare i costi delle eventuali sanatorie

Vista la difformità riscontrata nel locale dei garage, si può procedere alla regolarizzazione mediante una pratica di SCIA in accertamento di conformità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa. Per questa pratica si stima un onere sanzionatorio da versare al Comune di Ragusa pari a circa 1.000,00 € e oneri tecnici pari a circa 1.200,00 €.

Occorrerà poi una pratica catastale di DOCFA presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate per la realizzazione della corretta planimetria catastale. Per questa pratica si stima un importo necessario pari a circa 1.000,00 €, fra spese vive e oneri tecnici.

1.C).d Verificare eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

Dall'esame della documentazione prelevata presso l'archivio storico del comune di Ragusa, non si rilevano obblighi urbanistici non adempiuti.

1.C).e Verificare eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Non risultano ulteriori margini di edificabilità e vincoli per esproprio.

Art. 36 - Zona B1.1 - Tessuti Urbani storicizzati con indice fondiario di 5,00 mc/mq

1. In tali aree il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti relativi al singolo edificio/lotto. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e la possibilità di ricostruire l'edificio in posizione e con sagoma anche totalmente diversa da quella preesistente. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

2. Le destinazioni d'uso principali sono quelle indicate al precedente art. 29 delle NTA.

3. È consentita la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con stessa sagoma e stesso volume; nei casi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con sagoma e sedime diverso, sarà consentito un volume massimo pari al minimo del range individuato, ovvero 5,00 mc/mq. L'incremento di volume per usi residenziali sarà comunque subordinato al recupero delle superfici necessarie per servizi ed attrezzature alla residenza ai sensi del DM 1444/1968; diversamente potrà essere consentito l'incremento di volume esclusivamente per destinazioni diverse dalla residenza. Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi, ove previste ai sensi del DM 1444/1968. Resta salva la possibilità di effettuare limitate modifiche finalizzate all'adeguamento o miglioramento sismico.

4. Parametri urbanistici.

- indice di edificabilità fondiaria: IF max 5,00 mc/mq,
- per lotti interclusi non superiori a 120 mq: IF max 7,50 mc/mq,
- per lotti interclusi compresi tra 120 e 200 mq: IF max 6,00 mc/mq
- tipologia edilizia Schiera, linea, isolate e a blocco
- numero massimo piani fuori terra Cinque
- altezza massima 16,00 m
- arretramenti dal margine stradale: la costruzione in aderenza di edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali
- distanza dai confini in aderenza sul filo stradale e dai confini inedificati ≥ 5 m
- distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016. Tali distanze minime vanno rispettate anche all'interno dello stesso fabbricato.

5. I piani cantinati, comprensivi di intercapedine, potranno essere realizzati anche oltre la sagoma entro il limite del 50% della superficie coperta dell'edificio soprastante e fino al margine stradale, ma devono distare metri 3,00 dai confini inedificati.

Si riporta uno stralcio del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, prelevato dal Geoportale della Regione Sicilia.



Piano Paesaggistico Provincia Ragusa - Regimi Normativi

Paesaggi locali



contesti



regimi normativi

LIV_TUTELA

livello di tutela 1

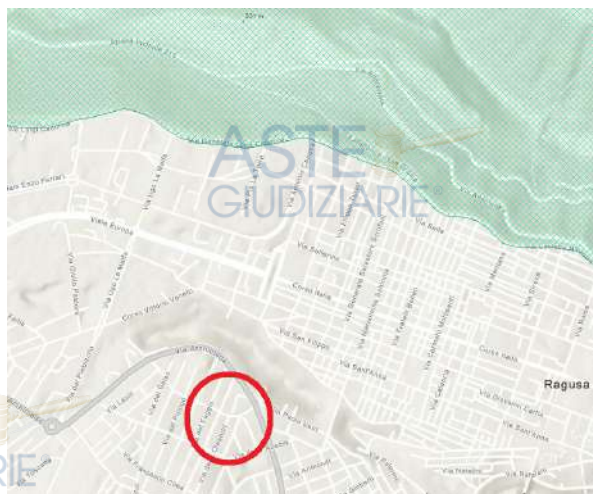
livello di tutela 2

livello di tutela 3

Aree di recupero

L'area nella quale si trovano i beni pignorati non è sottoposta a vincoli paesaggistici.

Si riporta stralcio della Carta dei vincoli idrogeologici; i beni pignorati non ricadono in area sottoposta a tale tipo di vincolo.



SIF WMS VINCOLO IDROGEOLOGICO

vincolo idrogeologico

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

A seguito di regolare comunicazione alle parti, è stato eseguito accesso agli immobili, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode delegato dott. Antonio Botterelli; se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso.

È stato verificato lo stato di possesso dei beni pignorati, attualmente utilizzati come residenza e garage da soggetto non esecutato.

Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sugli immobili oggetto di

pignoramento, si rimanda ai paragrafi relativi alla stima.

1.F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

1.F).a l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

1.F).b l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite

Non è costituito un condominio; gli immobili dello stabile vengono gestiti di comune accordo fra i residenti delle varie unità residenziali.

1.G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti

L'immobile è utilizzato come residenza dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per quota di 2/3, estranea al pignoramento.

Si allega alla presente relazione comunicazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa attestante il cambio di abitazione presso via degli Oleandri n.41.

1.H).a verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono presenti nella nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa del 23/10/2024 ai n.17159 di Registro Generale e 12844 di Registro Particolare, Verbale di pignoramento immobili del 06/10/2024 numero di repertorio 498 emesso da Ufficiale Giudiziario a favore di AMCO – Asset Management company s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Come sopra riportato in data 03/06/2025 il PE ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria degli immobili pignorati e ha riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento.

1.H).b verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale 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

Non risultano provvedimenti del tipo richiesto nel quesito.

1.I).a predisporre la relazione di stima, precisando l'identificazione del bene (comprensiva dei confini e dei dati catastali), il diritto pignorato, la "descrizione giuridica" del bene

I beni pignorati sono identificati dai seguenti dati catastali:

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
65	716	4	A/3	2	7 vani	164 m ²	€ 451,90
Via degli Oleandri							
Comune di Ragusa							
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/3 in regime di bene personale	
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 2/3 in regime di bene personale	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
65	716	7	C/6	4	22 m ²		€ 74,99
Via dei Frassini							
Comune di Ragusa							
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/3 in regime di bene personale	
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 2/3 in regime di bene personale	

Si riportano stralcio di mappa catastale e planimetria catastale del subalterno 4. Non sono presenti la planimetria catastale del subalterno 7 e l'elaborato planimetrico della particella con la raffigurazione di tutti i subalterni.



Data presentazione: 10/10/1966 - Data: 12/11/2024 - n. T48027 - Richiedente: MGLDNL68D06H163X

MODULARIO P. - Cat. 5.7. - 313

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

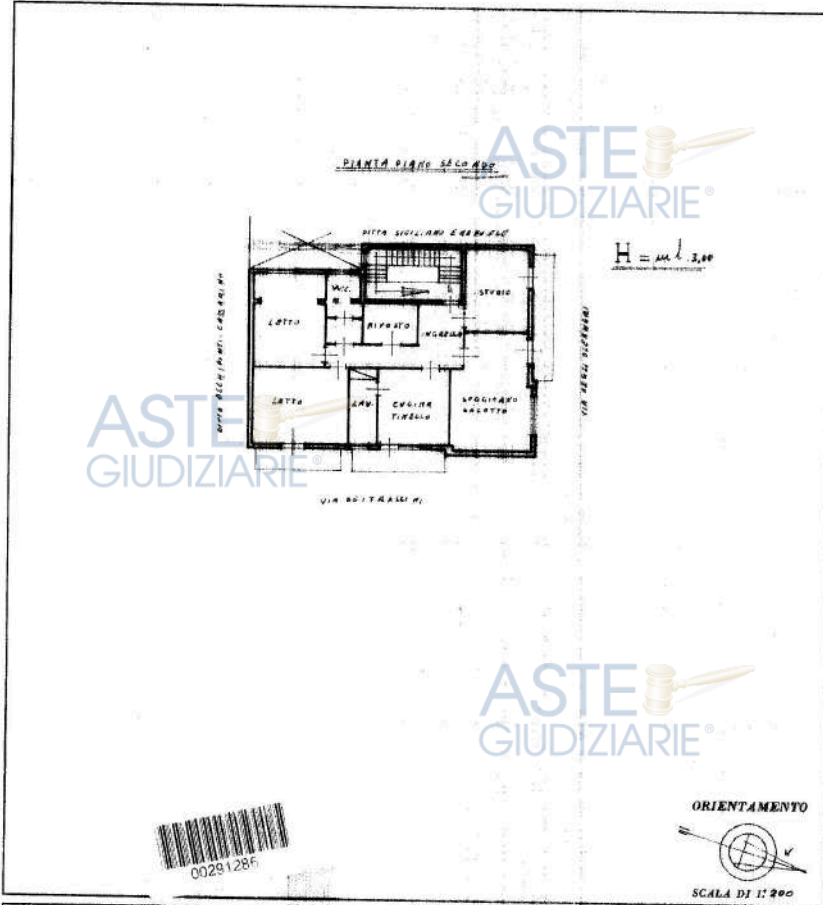
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RAGUSA Via dei Frassini - angolo - Via degli Oleandri

Ditta Costruzione Edilizia snc - Ragusa il 23/12/66 e in luogo di Giuseppe Raso nato a Ragusa il 05/06/1940

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	COMPILATO DA
PROT. N°	Il sottoscritto <u>Dott. Ing. Daniele Migliorisi</u>

Completato dal Dott. Ing. Daniele Migliorisi in data 12.11.2024

Inscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Ragusa

DATA 12.11.2024

Firma: D. Migliorisi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/10/1966 - Data: 12/11/2024 - n. T48027 - Richiedente: MGLDNL68D06H163X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2024 - Comune di RAGUSA (HE163) - < Sez. urbana A - Foglio 65 - Particella 716 - Subalterno 4 >
 VIA DEGLI OLEANDRI Interno 2 Piano 2

La particella 716 confina a N con via degli oleandri, a E con via dei frassini, a S e a O con altre particelle.

1.1).b sommaria descrizione del bene

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento ad uso residenziale posto al secondo piano di un edificio con quattro piani fuori terra sulla via degli oleandri al n. civico 41, in zona centrale di buon interesse commerciale, con presenza di numerosi esercizi commerciali.

L'accesso avviene da un portone condominiale al numero civico 41. Questo introduce ad un androne sul vano scala. È presente un appartamento per piano. Non è presente un ascensore. L'appartamento in pignoramento si trova al secondo piano.

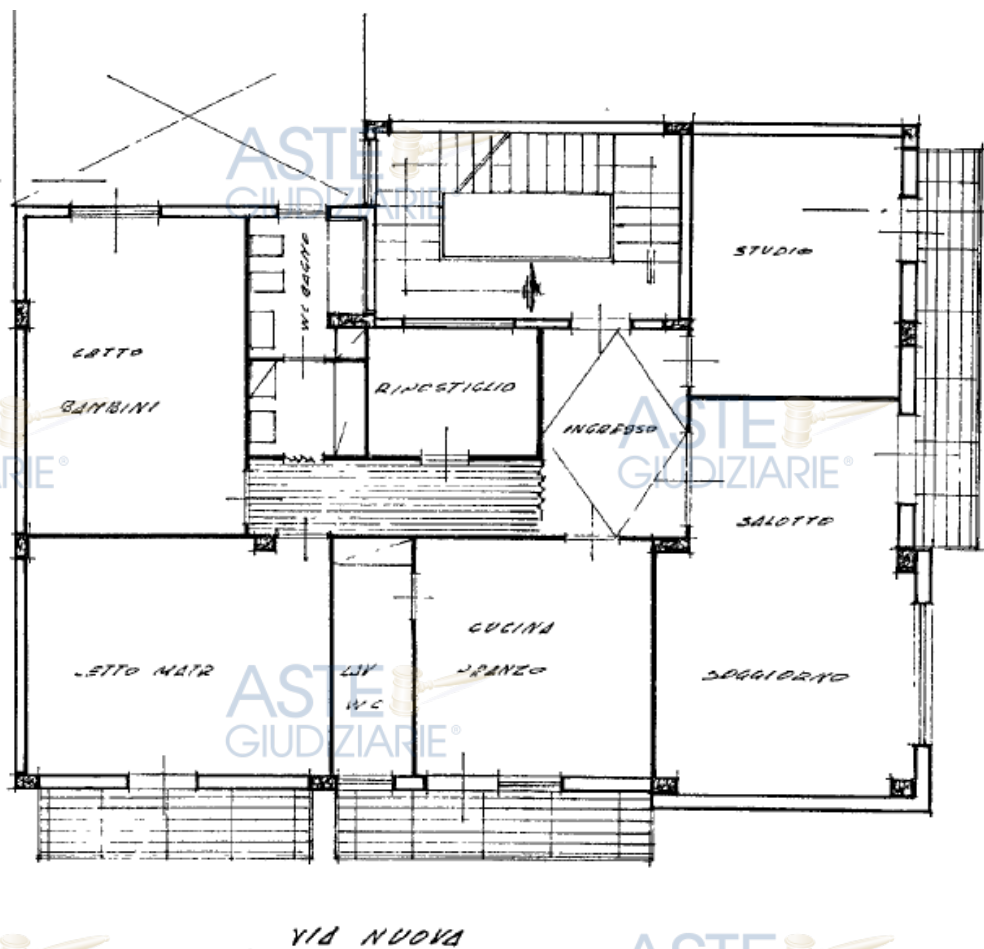
La porta d'ingresso sul pianerottolo del secondo piano introduce ad un piccolo vano di ingresso che comunica con uno studio, un salone, la cucina e il disimpegno della zona notte. Lo studio e il salone si affacciano su un balcone unico lungo la via degli oleandri. La cucina è in comunicazione con una lavanderia; entrambe affacciano su un balcone lungo la via dei frassini. Il disimpegno della zona notte conduce ad un ripostiglio, un bagno con antibagno e due stanze da letto. Una delle stanze da letto affaccia su un balcone lungo la via dei frassini, l'altra stanza da letto ha una finestra molto ampia che si affaccia su un cavedio interno, lo stesso su cui si affaccia la finestra del bagno. I locali presentano un'altezza interna netta di circa 3,10m.

Pur trattandosi di un immobile datato, in cui finiture ed impianti appaiono riconducibili all'epoca di costruzione, le condizioni generali appaiono discrete. Da quanto appreso dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, residente nell'appartamento, circa 10 anni fa lo stabile è stato sottoposto a lavori di manutenzione dei balconi e della facciata. I pavimenti interni sono in marmo, le pareti sono rifinite con pittura murale e con carte da parati, le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio non a taglio termico con doppi vetri e serrande avvolgibili in plastica.

L'impianto termico è alimentato da caldaia a gas, che provvede anche per l'acqua calda. I terminali di riscaldamento sono costituiti da radiatori in ghisa. È presente il libretto dell'impianto termico, regolarmente accatastato presso il Catasto Energetico regionale.

Si riporta stralcio del progetto approvato con Nulla Osta 597/64, relativo alla

pianta del piano tipo. Lo stato di fatto riscontrato risulta sufficientemente conforme al progetto approvato.



L'accesso al garage avviene dall'esterno, sulla via dei frassini. Una saracinesca motorizzata introduce al piano, che, data la pendenza della strada esterna risulta in parte seminterrato. Il posto auto della sig.ra Occhipinti è delimitato lateralmente da un tramezzo e frontalmente da una serranda metallica motorizzata. Il garage ha un'altezza interna di circa 2,50m. Come sopra detto, la suddivisione del piano garage non è riportata sul progetto approvato con Nulla Osta del 1964 e non esiste neanche una planimetria catastale o un elaborato planimetrico con la raffigurazione grafica dei vari subalterni del piano, che è suddiviso in tre subalterni, come risulta da elenco dei subalterni prelevato dal servizio Sister del sito dell'Agenzia delle Entrate, del quale si riporta uno stralcio; gli immobili riportati in rosso sono quelli del piano dei garage con

ingresso dalla via dei frassini.

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 09/06/2025

Dati della richiesta: siti nel comune di RAGUSA (H163) (RG) Foglio 65 Particella 716

Immobili 8.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Sezione urbana A Foglio 65 Part. 716 Sub. 1	Zona censuaria 1 Categoria C/6 ^a Classe 4 Consistenza 24 m ² Rendita Euro 81,81	VIA DEI FRASSINI Interno 1 Piano T
2	Sezione urbana A Foglio 65 Part. 716 Sub. 2 Partita Unita' Immobiliare soppressa		
3	Sezione urbana A Foglio 65 Part. 716 Sub. 3	Zona censuaria 1 Categoria A/3 ^{9a} Classe 2 Consistenza 8 vani Rendita Euro 516,46	VIA DEGLI OLEANDRI n. 41 Interno 1 Piano 1
4	Sezione urbana A Foglio 65 Part. 716 Sub. 4	Zona censuaria 1 Categoria A/3 ^{9a} Classe 2 Consistenza 7 vani Rendita Euro 451,90	VIA DEGLI OLEANDRI Interno 2 Piano 2
5	Sezione urbana A Foglio 65 Part. 716 Sub. 5	Zona censuaria 1 Categoria A/3 ^{9a} Classe 2 Consistenza 7 vani Rendita Euro 451,90	VIA DEGLI OLEANDRI Interno 3 Piano 3
6	Sezione urbana A Foglio 65 Part. 716 Sub. 6	Zona censuaria 1 Categoria C/6 ^a Classe 4 Consistenza 21 m ² Rendita Euro 71,58	VIA DEI FRASSINI Interno 2 Piano T
7	Sezione urbana A Foglio 65 Part. 716 Sub. 7	Zona censuaria 1 Categoria C/6 ^a Classe 4 Consistenza 22 m ² Rendita Euro 74,99	VIA DEI FRASSINI Interno 3 Piano T
8	Sezione urbana A Foglio 65 Part. 716 Sub. 8	Zona censuaria 1 Categoria C/1 ^{9a} Classe 3 Consistenza 127 m ² Rendita Euro 2341,56	VIA DEGLI OLEANDRI n. 37-39 Piano T

1.I).c stato di possesso del bene

Gli immobili pignorati sono utilizzati dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto non pignorato) come residenza.

1.I).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

Gli immobili sono forniti dei normali arredi ed impianti necessari alla loro fruizione. Non si sono rilevati beni che possano essere di complessa rimozione.

1.I).d esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...]

Non è costituito un formale condominio; trattandosi di uno stabile con tre unità residenziali e un'unità con destinazione commerciale, la gestione avviene di comune

accordo tra i condomini.

1.l).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

Gli immobili non sono di edilizia residenziale pubblica.

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

Si riporta l'elenco delle formalità del tipo richiesto riscontrate per i beni pignorati:

- Foglio 65, particella 716, subalterno 4:

ISCRIZIONE del 19/08/2024 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 14374
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 190 del 26/02/2024
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 17159
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 498 del
06/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Foglio 655, particella 716, subalterno 7:

ISCRIZIONE del 19/08/2024 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 14374
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 190 del 26/02/2024
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 17159
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 498 del
06/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Ai paragrafi 1.C).a, 1.C).b, 1.C).c sono state date informazioni sulla regolarità edilizia e sull'autorizzazione di abitabilità.

1.I).g attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica

Non è stato prodotto dai proprietari un Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

Il sottoscritto PE rimanda al GE un'eventuale decisione in merito alla sua elaborazione, all'atto della vendita degli immobili.

1.I).h analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

La stima degli immobili viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di raffronto le superfici lorde (misurate comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine con altri immobili) degli appartamenti.

Misurata la consistenza degli immobili secondo il parametro tecnico prescelto (in questo caso la superficie lorda), si ricava il prezzo unitario partendo dalle quotazioni medie del mercato, da moltiplicare per alcuni opportuni coefficienti di destinazione d'uso, di piano, di vetustà, eccetera.

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore di mercato una quotazione, in condizioni normali, di circa € 1.000,00 per metro quadro di superficie lorda. Tale quotazione è stata desunta da una spedita analisi di mercato su immobili simili.

Per le superfici residenziali interne si applica un coefficiente di età, qualità e stato $C_q = 0,75$, un coefficiente di destinazione $C_d = 1$, un coefficiente di piano $C_p = 0,90$; per i balconi si applica un coefficiente di destinazione $C_d = 0,25$.

Per le superfici dei garage si stima un valore unitario pari a € 600,00 per metro quadro; si applica un coefficiente di qualità e stato $C_q = 0,80$.

La quotazione al nuovo va moltiplicata per questi coefficienti e si trovano quindi i seguenti valori unitari:

€/mq $1.000,00 \times 0,75 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 675,00$ superfici interne residenziali

€/mq $1.000,00 \times 0,75 \times 0,25 \times 0,90 = \text{€/mq } 168,75$ balconi

€/mq $600,00 \times 0,80 = \text{€/mq } 480,00$ garage

Si trovano i seguenti valori:

Immobili identificati in Catasto Fabbricati al foglio 65, particella 716, subalterni

4, 7

	C _q	C _d	C _p	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
				€/mq	€/mq	mq	€
Sup. residenziali lorde	0,75×	1,00	×	0,90	×	1.000,00=	675,00 × 174 = 117.450,00
Balconi	0,75×	0,25	×	0,90	×	1.000,00=	168,75 × 21 = 3.543,75
Garage	0,80×			600,00=	×	480,00	21 = 10.080,00
Totale €							131.073,75

1.1).i indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni

È stato in precedenza stimato un valore di € 3.200 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nel piano garage e un valore di € 1.500 per la presentazione di una successione sostitutiva di quella attuale errata.

Nel caso poi di necessità di redazione di Attestato di Prestazione Energetica al momento dell'eventuale vendita dell'immobile, si stima un importo pari a € 300.

Per il lotto n.1 si trova quindi:

€ 131.073,75 - € 3.200 - € 1.500 - € 300,00 = € 126.073,75

Si stima il seguente valore arrotondato:

€ 126.000,00 (diconsi euro centoventiseimila/00)

1.1).l motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

I due immobili (appartamento e garage) sono pignorati per la quota di 1/3 di proprietà pertinente al soggetto pignorato.

Data la conformazione degli immobili, il sottoscritto ritiene che non sia comodamente realizzabile una divisione per quota degli immobili, se non al prezzo di costosi lavori di frazionamento che renderebbero non conveniente l'operazione.

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



Foto n.1.1 - ingresso da via degli oleandri n.41



Foto n.1.2 - vista angolo via degli oleandri – via dei frassini



Foto n.1.3 - garage su via dei frassini

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.1.4 – ingresso dal vano scala



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.1.5 – ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.1.6 – Salone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.1.7 – Studio – soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.1.8 – Cucina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.1.9 – Stanza da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

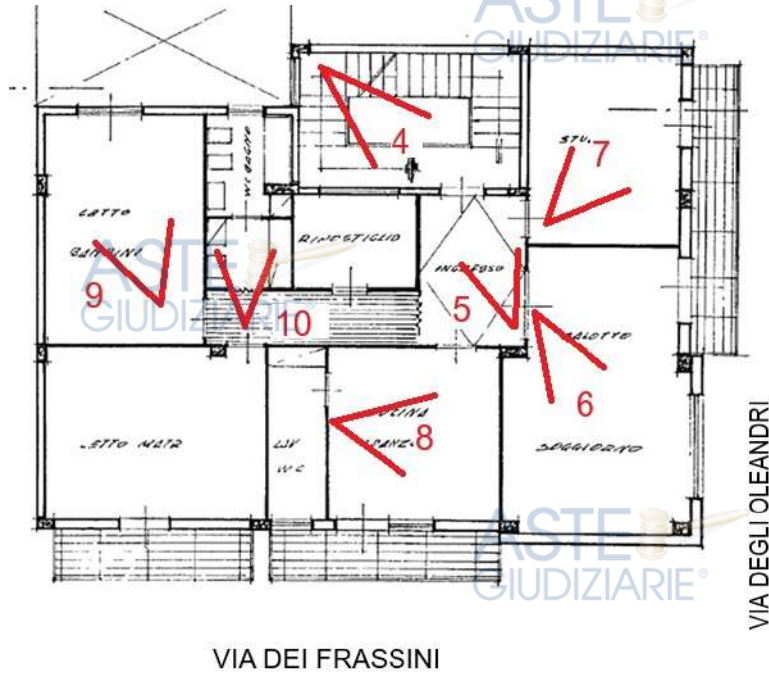




Foto n.1.10 – Antibagno – bagno



Foto n.1.11 – Garage



2 LOTTI DI VENDITA N.2, 3

Questi lotti di vendita sono composti da immobili ad uso garage siti a Scicli (RG), località Playa Grande in viale della concordia.

2.B).c Esaminare 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.

Si riportano i dati catastali degli immobili pignorati, acquisiti mediante visura storica presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
73	526	19	C/6	2	18 m ²	18 m ²	€ 61,36
Viale Concordia							
Comune di Scicli							
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/3 in regime di bene personale	
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 2/3 in regime di bene personale	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
73	526	42	C/6	2	18 m ²	18 m ²	€ 61,36
Viale Concordia							
Comune di Scicli							
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/3 in regime di bene personale	
XXXXXXXXXX XXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 2/3 in regime di bene personale	

I numeri di foglio e particella sono stati cambiati con procedimento di variazione del 14/10/2011 con pratica n. RG0207912 (Bonifica Identificativo Catastale n.14279.1/2011). Antecedentemente a questa data l'identificazione catastale era la seguente:

- Foglio 142, Particella 335, Subalterno 19
- Foglio 142, Particella 335, Subalterno 42

2.B).d Esaminare 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.

La proprietà degli immobili è attualmente in capo a XXXXXXXXXX XXXXXXXXX

(soggetto pignorato) per quota di 1/3 e a XXXXXXXXXXX XXXXXXXX (soggetto non pignorato) per 2/3.

Il diritto di proprietà e le relative quote derivano da due successioni:

- la prima successione deriva dalla morte di XXXXXXXXXXX XXXXXXX, avvenuta il 17/04/2004. La denuncia di successione è del 12/04/2005, con numero di repertorio 255/386 e nota di trascrizione del 06/06/2005, registro generale n.13569, registro particolare n.6319.

Esaminando la nota di trascrizione, si nota che in questa successione il subalterno 19 viene correttamente identificato (con i numeri di foglio e particella dell'epoca) all'interno della "Unità Negoziale n.1 – Immobile n.4" e viene correttamente trasferita l'intera proprietà da XXXXXXXXXXX XXXXXXX a XXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, per la quota di 1/3 ciascuna, in qualità di eredi in linea retta.

Per quanto riguarda il subalterno 42, questo non viene bene specificato: viene infatti menzionato, come "Unità Negoziale n.2 – Immobile n.1", l'immobile identificato al foglio 142, particella 335, senza specificare un subalterno; i dati di categoria catastale e consistenza sono uguali a quelli del subalterno 19.

Si riporta uno stralcio della nota di trascrizione.

<i>Immobile n. 4</i>							
Comune	I535 - SCICLI		(RG)				
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	142	Particella	335	Subalterno	19
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza		18 metri quadri		
 <i>Unità negoziale n. 2</i>							
<i>Immobile n. 1</i>							
Comune	I535 - SCICLI		(RG)				
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	142	Particella	335	Subalterno	-
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza		18 metri quadri		

Mentre poi per il subalterno 19 viene trasferito l'intero diritto di proprietà dal defunto XXXXXXXXXXX XXXXXXX ad XXXXXXX XXXXXXXXXXX (moglie), XXXXXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXX (figlie) in ragione di 1/3 ciascuno, per il subalterno "non numerato" viene trasferito, con le stesse quote, un diritto di "Servitù di

Acquedotto".

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome STATI UNITI D'AMERICA (EE) Nome
 Nata il 08/04/1927 a
 Sesso F Codice fiscale
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/3
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SERVITU' DI ACQUEDOTTO
 Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di -
 Cognome (RG) Nome
 Nata il 22/03/1957 a RAGUSA
 Sesso F Codice fiscale
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/3
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SERVITU' DI ACQUEDOTTO
 Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di -
 Cognome (RG) Nome
 Nata il 27/08/1959 a RAGUSA
 Sesso F Codice fiscale
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/3
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SERVITU' DI ACQUEDOTTO
 Per la quota di 1/3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome (RG) Nome
 Nato il 21/07/1925 a RAGUSA
 Sesso M Codice fiscale
 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1
 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di SERVITU' DI ACQUEDOTTO
 Per la quota di 1/1

XXXXXXXXXX xxxxxxxx acquistò i due subalterni con atto di vendita del 27/07/1973; in questo atto viene specificata la vendita del diritto di proprietà e, pur se si tratta della vendita di "locale a pianterreno", si specifica più avanti che tale locale "non risulta nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Scicli perché di recente costruzione, però è stato denunciato all'U.T.E. di Ragusa con schede registrate il 10 febbraio 1973 al n.288, Int. N.1 e il 17 febbraio 1973 al n.413, Int. N.24".

Si tratta dunque di due subalterni distinti e nelle due planimetrie catastali dei subalterni 19 e 42, risultano coincidere le date di presentazione rispettivamente del 10/02/1973 e del 17/02/1973. Nella planimetria del subalterno 42 è visibile pure il numero di protocollo (413), che coincide con

quello sopra riportato.

A parere del sottoscritto PE dunque, XXXXXXXXXXX XXXXXXXX può considerarsi il titolare del diritto di proprietà per i due subalterni e tale proprietà è stata poi trasmessa per successione per quote di 1/3 ciascuno a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

In allegato alla presente relazione vengono riportati l'atto di compravendita degli immobili e le due planimetrie catastali.

- la seconda successione deriva dalla morte di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, avvenuta il 13/11/2016. La denuncia di successione è del 08/11/2017, con nota di trascrizione del 06/09/2018, registro generale n.12862, registro particolare n.8780.

Questa successione stabilisce il passaggio di 1/3 di proprietà da XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, parenti in linea retta. Questo passaggio deriva da un testamento olografo redatto il 10/08/2016, con cui XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nomina erede universale la figlia XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX. Questo testamento è stato pubblicato dal notaio Giovanna Falco in data 19/04/2017 con repertorio 34107 e registrato a Ragusa il 19/05/2017 al n.1706.

In data 17/07/2024 è stato redatto dal notaio Giovanni Livia atto di rinuncia ad azione di riduzione da parte di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX relativamente al testamento olografo sopra citato *"prestando il proprio consenso ed acquiescenza acchè gli effetti nascenti dal detto testamento siano pertanto definitivi e da essa non caducabili"*. Tale atto è stato registrato a Ragusa in data 23/07/2024 (antecedente al pignoramento) al n.2519.

2.B).e Esaminare 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 ½ 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

La proprietà indivisa degli immobili pignorati è di xxxxxxxxxxx xxxxxxxx (soggetto pignorato) per 1/3 e di xxxxxxxxxxx xxxxxxxx (soggetto non pignorato) per 2/3.

2.B).f Esaminare 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 titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30

Si riporta l'elenco delle formalità riscontrate per gli immobili pignorati:

– Foglio 73, particella 526, subalterni 19, 42:

1. TRASCRIZIONE del 06/09/2018 - Registro Particolare 8780 Registro Generale 12862
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 911/9990 del 08/11/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del 19/08/2024 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 14374
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 190 del 26/02/2024
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 17159
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 498 del
06/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risulta trascritta accettazione di eredità.

2.C).a Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica

Il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Scicli per reperire la documentazione necessaria alla risposta al quesito del G.E.

Il reperimento della pratica edilizia ha comportato notevoli difficoltà, dato l'elevato numero di pratiche in località Playa Grande intestate ai titolari del fabbricato in questione, alcune delle quali prive persino di chiari riferimenti di toponomastica, che all'epoca (fine anni '60 – inizio anni '70) non era ancora del tutto definita.

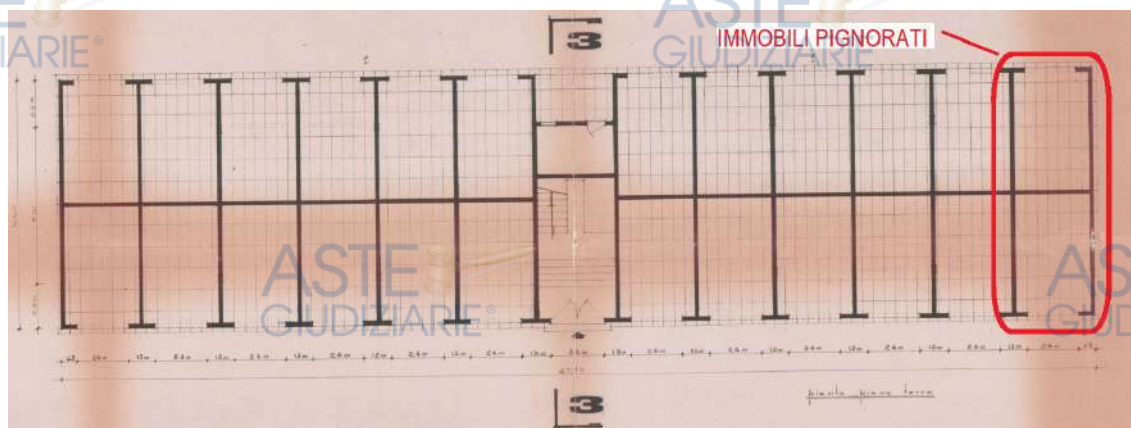
Il fabbricato nel quale sono compresi gli immobili pignorati ha ricevuto dal Comune di Scicli un primo Nulla Osta con n.4037 in data 20/06/1968. Successivamente è stato approvato un progetto in variante sempre con n.4037 in data 02/10/1969. In tali progetti il piano terra dell'edificio, in cui si trovano gli immobili pignorati adibiti a garage, si presentava come un unico spazio aperto, un grande porticato coperto con la sola presenza del corpo scala.

Presso gli archivi della Prefettura di Ragusa è stato reperito il progetto strutturale del fabbricato. È presente il certificato di collaudo statico e la licenza d'uso della costruzione n. 13248/Div. 4°.

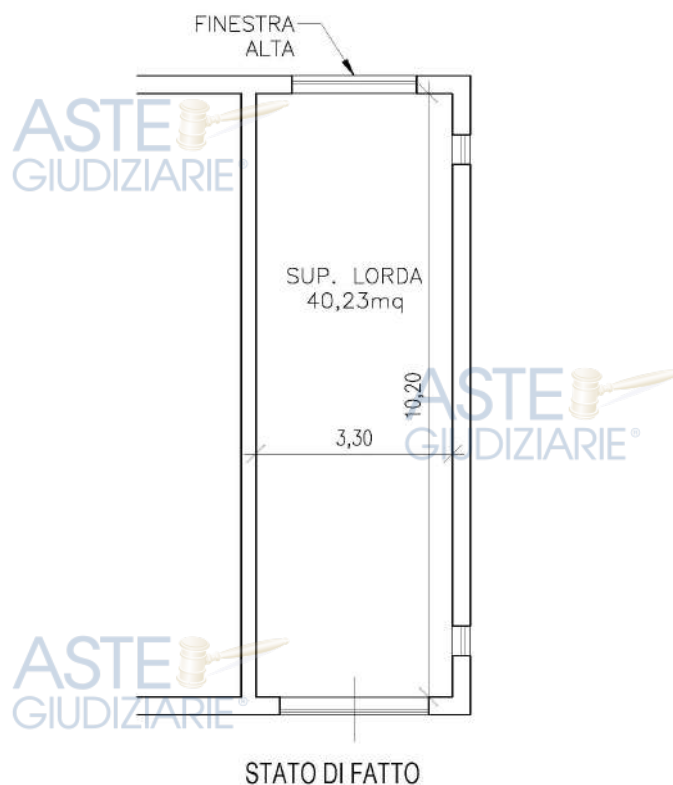
La chiusura degli spazi del piano terra, con la realizzazione dei garage, avviene con una successiva variante, cui viene concesso Nulla Osta n.4037 in data 21/01/1972. Questo ultimo Nulla Osta citato è stato seguito dalla dichiarazione di agibilità dei nuovi vani realizzati al piano terra, con data 24/02/1973.

Non risultano altri procedimenti autorizzativi successivi relativi agli immobili in pignoramento.

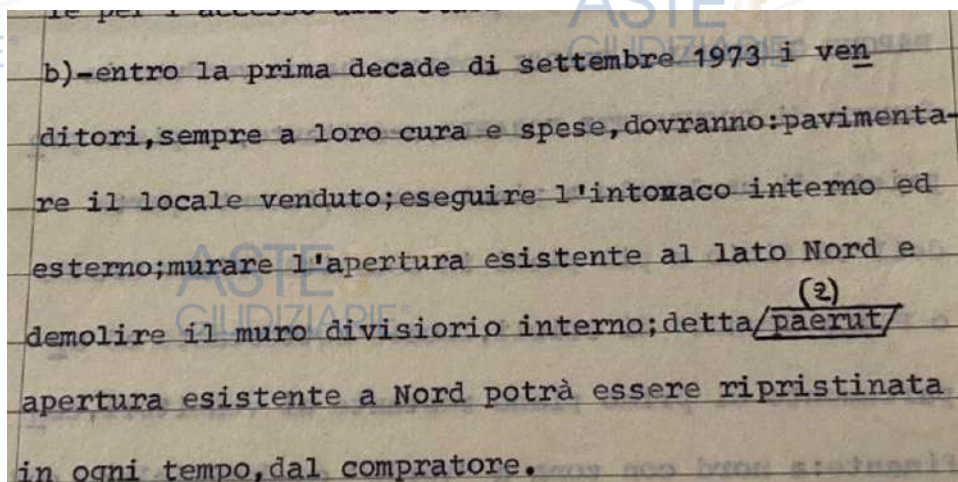
Lo stato di fatto degli immobili pignorati non rispetta quanto approvato con Nulla Osta del 1972. Quest'ultimo infatti prevedeva la suddivisione del piano terra in 24 garage, con 12 ingressi lungo il prospetto sud e 12 ingressi lungo il prospetto nord, secondo lo schema sotto riportato.



In sede di sopralluogo si è invece constatato che la parete divisoria dei due garage è stata rimossa e l'accesso sul prospetto nord è stato chiuso, lasciando una piccola feritoia per l'illuminazione naturale. Sono inoltre presenti due piccole finestre sulla parete laterale. Si riporta una restituzione grafica dello stato di fatto attuale.



A parere del sottoscritto PE, questa situazione persiste almeno dal 1973, anno in cui xxxxxxxxxxxx acquistò la proprietà dei due immobili: infatti sull'atto di compravendita è riportato l'impegno dei venditori a realizzare tale situazione. Si riporta stralcio dell'atto di vendita del 1973.



b)-entro la prima decade di settembre 1973 i venditori, sempre a loro cura e spese, dovranno: pavimentare il locale venduto; eseguire l'intonaco interno ed esterno; murare l'apertura esistente al lato Nord e demolire il muro divisorio interno; detta ⁽²⁾ paerut apertura esistente a Nord potrà essere ripristinata in ogni tempo, dal compratore.

2.C).b Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile

La prima dichiarazione di abitabilità del fabbricato è seguente al primo Nulla Osta e riporta la data del 27/08/1969. A tale data non risultavano ancora realizzati i garage al piano terra, che costituiva un unico porticato coperto.

La dichiarazione di agibilità dei garage realizzati successivamente è la n.5 del 24/02/1973.

2.C).c Verificare i costi delle eventuali sanatorie

Vista la difformità riscontrata rispetto al progetto approvato, a parere del sottoscritto PE si può procedere ad una regolarizzazione mediante un procedimento di SCIA in accertamento di conformità presso il comune di Scicli riportando lo stato dei luoghi conforme allo stato autorizzativo, realizzando quindi un tramezzo interno che separi i due subalterni. Per questa pratica si stima un onere sanzionatorio di circa 1.000 € da versare al Comune di Scicli e oneri tecnici pari a circa 1.200 €.

Per la realizzazione della tramezzatura e il ripristino dell'apertura del garage sul prospetto Nord, comprensiva di portone basculante in lamiera zincata, si stima una spesa totale pari a circa 3.000,00 €, comprensivi di materiali e mano d'opera.

2.C).d Verificare eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

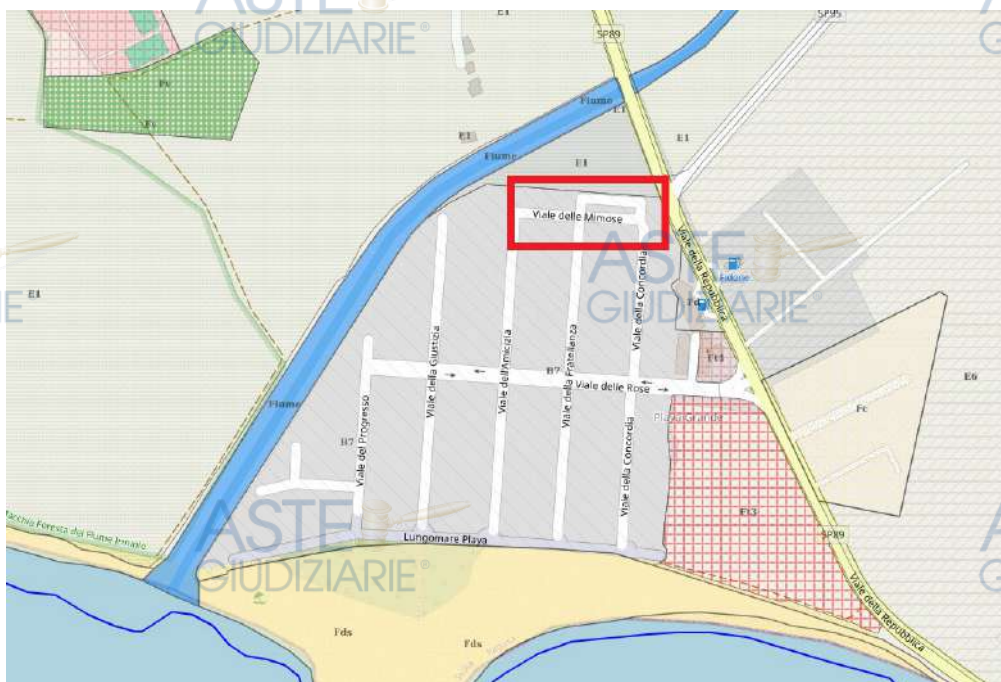
Dall'esame della documentazione prelevata presso l'archivio storico del comune di Scicli, non si rilevano obblighi urbanistici non adempiti.

2.C).e Verificare eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Non risultano ulteriori margini di edificabilità e vincoli per esproprio.

2.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, ecc.

Si riporta uno stralcio del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Scicli, relativo alla zona in cui si trovano gli immobili in pignoramento.

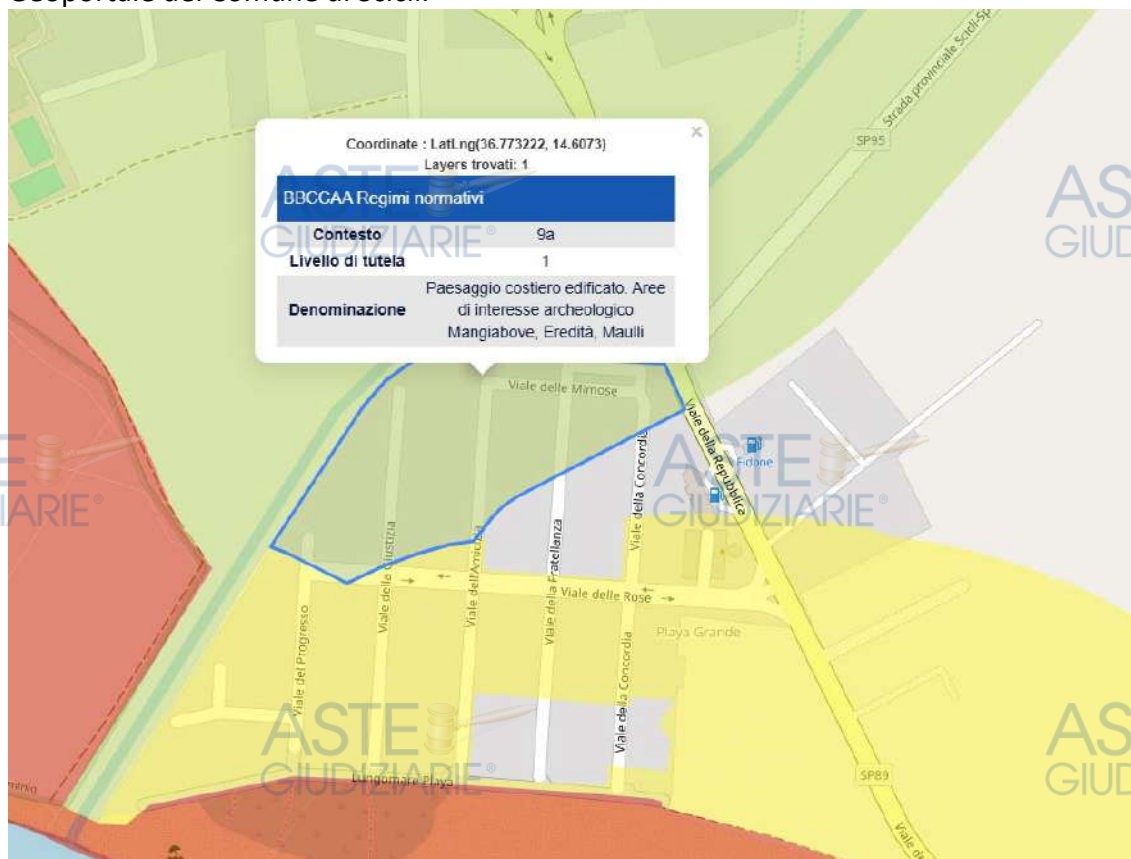


Si riporta stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Scicli relativo alle zone B7.

ART.35.B. 7 - SOTTOZONA B7 –

1. Comprende le zone totalmente edificate limitrofe alla costa, generalmente definite “zone B sature”. L’attuazione del P.R.G. in questa sottozona avverrà per singole concessioni o autorizzazioni edilizie nel rispetto delle disposizioni della L.R. del 27/12/78 N. 71, o attraverso la redazione del P.P o P.C. esteso all’intero comparto di attuazione, formato secondo le procedure previste dall’ art. 11 della L. R. 71/78, o attraverso Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell’ art. 11 della Legge N°493/93.
2. In questa sottozona oltre alle variazioni di destinazioni d’ uso, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d), di cui all’ art. 20 L.R. del 27/12/78 N. 71.
3. E’ fatto salvo quanto previsto dalla L. n.° 64/74 e dal D.M. del 16/01/1996 e le ulteriori prescrizioni previste nelle schede-norma e/o piani particolareggiati. (Del.127/98)
4. Le fasce adiacenti ai viali sono destinati a verde privato e per dette aree si ammettono esclusivamente recinzioni realizzate con siepi fatte di essenze arbustive. (Oss.13/15/21 Del.12/2000)

Si riporta uno stralcio del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, prelevato dal Geoportale del Comune di Scicli.



Piano Paesaggistico Provincia Ragusa - Regimi Normativi

Paesaggi locali



contesti



regimi normativi

LIV_TUTELA

livello di tutela 1

livello di tutela 2

livello di tutela 3

Aree di recupero

L'area nella quale si trovano i beni pignorati è sottoposta al livello di tutela 1. Si riporta stralcio delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa per la zona dove si trovano gli immobili in esame.

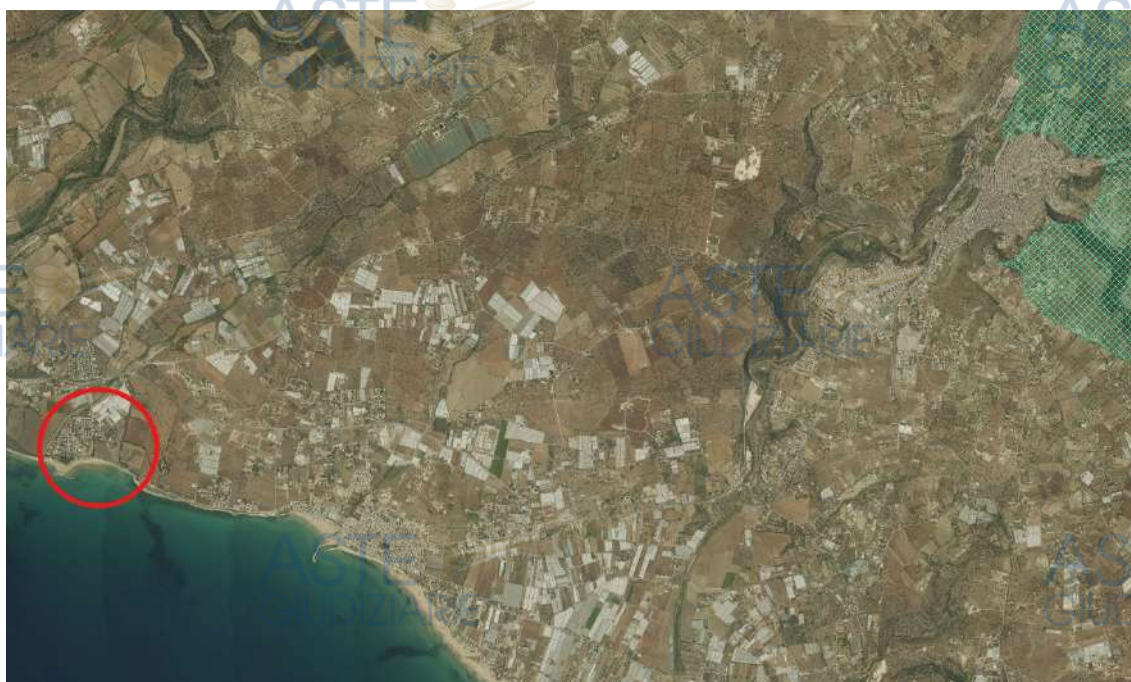
**9a. Paesaggio costiero edificato. Aree di interesse archeologico
Mangiabove, Eredità, Maulli**

Livello di Tutela 1

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- recupero paesaggistico, riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree di espansione mediante interventi di razionalizzazione degli spazi con il necessario inserimento di aree a verde, viali alberati, con particolare attenzione all'utilizzo delle tecniche e materiali tradizionali dei rivestimenti delle cortine architettoniche;
- misure di miglioramento paesaggistico e potenziamento della rete ecologica tramite la previsione di fasce perimetrali di alberi di alto fusto appartenenti alla vegetazione autoctona e/o storicizzata.

Si riporta stralcio della Carta dei vincoli idrogeologici; i beni pignorati non ricadono in area sottoposta a tale tipo di vincolo.



SIF WMS VINCOLO IDROGEOLOGICO

vincolo idrogeologico



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

A seguito di regolare comunicazione alle parti, è stato eseguito accesso agli immobili, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode delegato dott. Antonio Botterelli; se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso.

È stato verificato lo stato di possesso dei beni pignorati, attualmente utilizzati come residenza e garage da soggetto non esecutato.

Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sugli immobili oggetto di pignoramento, si rimanda ai paragrafi relativi alla stima.

2.F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:**2.F).a l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie****2.F).b l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute**

Si riporta di seguito l'attestazione delle quote condominiali versate dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto non pignorato) per la gestione condominiale e l'attestazione dell'amministratrice condominiale sulla regolarità relativa al pagamento delle quote stesse.

Rapporto IT 53 A 02008 84521 000102213304 - CONDOMINIO PALAZZO BARONE - QUOTE GESTIONE ORDINARIA

Data		Descrizione	EUR
Operaz.	Valuta		
02/08/2019	02/08/2019	BONIFICO A VOSTRO FAVORE BONIFICO SEPA DA OCCHIPINTI GIORGETTA PER o/c eredi occhipinti rag rosario sa ldo consuntivo anno sociale 2018/19 TRN 1201192140143425	138,99
17/12/2020	17/12/2020	BONIFICO A VOSTRO FAVORE BONIFICO SEPA DA OCCHIPINTI GIORGETTA PER o/c eredi di occhipinti rag. saro s aldo consuntivo anno sociale 19/20 TRN 1201203520200861	150,90
24/08/2021	24/08/2021	BONIFICO A VOSTRO FAVORE BONIFICO SEPA DA OCCHIPINTI GIORGETTA PER conguaglio consuntivo anno sociale 2019/2020 eredi occhipinti rag saro TRN 1201212360246641	137,00
29/06/2022	29/06/2022	BONIFICO A VOSTRO FAVORE BONIFICO SEPA DA OCCHIPINTI GIORGETTA PER eredi occhipinti rag saro . saldo f pr 19/22 del 13/6/22 seica sas in q TRN 1201221800315752	90,44
22/08/2022	22/08/2022	BONIFICO A VOSTRO FAVORE BONIFICO SEPA DA OCCHIPINTI GIORGETTA PER eredi occhipinti rag saro . quota sociale 2021/2022 segue email dott.s TRN 1201222340193249	163,35
TOTALE VERSATO			680,68

Rapporto IT 53 A 02008 84521 000102213304 - CONDOMINIO PALAZZO BARONE - QUOTE GESTIONE STRAORDINARIA

Data		Descrizione	EUR
Operaz.	Valuta		
24/08/2021	24/08/2021	BONIFICO A VOSTRO FAVORE BONIFICO SEPA DA OCCHIPINTI GIORGETTA PER rip. spese lav. messa in sicurezza anno sociale 2020/2021 eredi occhi TRN 1201212360255464	47,55
13/12/2021	13/12/2021	BONIFICO A VOSTRO FAVORE BONIFICO SEPA DA OCCHIPINTI GIORGETTA PER o/c eredi occhipinti rag. saro - ve rsamento quota per lavori di ristu TRN 1201213470448163	1.025,79
03/02/2022	03/02/2022	BONIFICO A VOSTRO FAVORE BONIFICO SEPA DA OCCHIPINTI GIORGETTA PER o/c eredi occhipinti rag. saro - sa ldo versamento quota per lavori di TRN 1201220340105152	536,73
29/06/2022	29/06/2022	BONIFICO A VOSTRO FAVORE BONIFICO SEPA DA OCCHIPINTI GIORGETTA PER eredi occhipinti rag saro . saldo f pr 19/22 del 13/6/22 seica sas in q TRN 1201221800315752	90,44
TOTALE VERSATO			1.700,51

Rapporto IT 53 A 02008 84521 000102213304 - CONDOMINIO PALAZZO BARONE - QUOTE GESTIONE ORDINARIA a.s. 2023 a.s. 2024

Data		Descrizione	EUR
Operaz.	Valuta		
05/09/2023	05/09/2023	BONIFICO A VOSTRO FAVORE BONIFICO SEPA DA OCCHIPINTI GIORGETTA PER acconto anno 22/23 due garage eredi saro occhipinti avviso dell 8/8/23 TRN 1201232480194159	100,00
31/10/2024	31/10/2024	BONIFICO A VOSTRO FAVORE BONIFICO SEPA DA OCCHIPINTI GIORGETTA PER o/c eredi occhipinti rosario due ga rage amm.ne ordinaria anno sociale TRN 1201243050148085	197,65
TOTALE VERSATO			297,65

In riferimento ai versamenti dovuti dal Condomino Giorgetta Occhipinti si dichiara che le somme versate ad oggi sia nei riquadri dei lavori di Manutenzione Straordinaria, sia nei versamenti della gestione ordinaria, il condomino risulta in regola salvo le maggiori somme da versare a conguaglio quando la sottoscritta presenterà il bilancio consuntivo sia dell'anno sociale 2023, sia dell'anno sociale 2024. Oltre al preventivo di spesa per l'anno corrente.

Scicli 26/03/2025

La sottoscritta

Scicli, Diana Maria Ficili

Condominio Palazzo Barone

Viale delle Mimose n. 46

97010 PLAJA GRANDE - Fr. di Scicli (RG)

C. F.: 90005580882

2.G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti

L'immobile è utilizzato dalla sig.ra xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, proprietaria per quota di 2/3, estranea al pignoramento.

2.H).a verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono presenti nella nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa del 23/10/2024 ai n.17159 di Registro Generale e 12844 di Registro Particolare, Verbale di pignoramento immobili del 06/10/2024 numero di repertorio 498 emesso da Ufficiale Giudiziario a favore di AMCO – Asset Management company s.p.a. contro
XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX.

Come sopra riportato in data 10/06/2025 il PE ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione ipotecaria degli immobili pignorati e ha riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento.

2.H).b verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale 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

Non risultano provvedimenti del tipo richiesto nel quesito.

2.I).a predisporre la relazione di stima, precisando l'identificazione del bene (comprensiva dei confini e dei dati catastali), il diritto pignorato, la "descrizione giuridica" del bene

I beni pignorati sono identificati dai seguenti dati catastali:

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
73	526	19	C/6	2	18 m ²	18 m ²	€ 61,36
Viale Concordia							
Comune di Scicli							
XXXXXXXXXX XXXXXXXX					C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/3 in regime di bene personale
XXXXXXXXXX XXXXXXXX					C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 2/3 in regime di bene personale

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
73	526	42	C/6	2	18 m ²	18 m ²	€ 61,36
Viale Concordia							
Comune di Scicli							
XXXXXXXXXX XXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/3 in regime di bene personale	
XXXXXXXXXX XXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 2/3 in regime di bene personale	

Si riportano stralcio di mappa catastale e planimetrie catastali dei subalterni 19 e 42. Non è presente l'elaborato planimetrico della particella con la raffigurazione di tutti i subalterni.



Data presentazione: 10/02/1973 - Data: 12/11/2024 - n. T48030 - Richiedente: MGLDNL68D06H163X

MIGLIARIO
F. - Cat. S. T. - 114

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Ragusa* Via *Plaja Grande*
 Ditta *giovanetti barone nato a comiso il 26-10-1920 - adriano grossi nato a viarreggio il 25-12-1928*
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Ragusa*

lire 15

pianta p.t.

notenza ditta
notenza ditta
notenza ditta

strada 1

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

00675439

Spazio riservato per le annotazioni dell'ufficio

Consigliata dal *ing. adriano grossi*
 iscritto all'Albo de *ingegneri*
 della Provincia di *ragusa*
 Esano: *Adriano Grossi*

DATA *F. 142 N. 335/19*
 PROT. N. *335/19*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2024 - Comune di SCICLI(5335) - < Foglio 73 - Particella 526 - Subalterno 19 >
 VIALE CONCORDIA Piano I

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/02/1973 - Data: 12/11/2024 - n. T48030 - Richiedente: MGLDNL68D06H163X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 17/02/1973 - Data: 12/11/2024 - n. T48031 - Richiedente: MGLDNL68D06H163X

MODULARIO F. - Cat. 3. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCICLI Via STAYA GRANDE
 Ditta Giovanni Barone nato a comiso il 06/05/00 - adriano grasso nato a viaccegna il 05/05/00
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRAGUSA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° F° 142 n° 335 / A2

00675447

Compilata dal ING. ABRAMO GRASSI
 (Titolo, nome e cognome dell'incaricato)

Iscritto all'Albo de INGEGNERI
 della Provincia di TRAGUSA

DATA 12/11/2024
 Firma: Abramo Grassi

nuovo 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2024 - Comune di SCICLI(1535) - < Foglio 73 - Particella 526 - Subalterno 42 >
 VIALE CONCORDIA Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/02/1973 - Data: 12/11/2024 - n. T48031 - Richiedente: MGLDNL68D06H163X
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

La particella 526 sub. 19 confina a N con il sub. 42, a E con viale della Concordia, a S con via delle Mimose, a O con altro subalterno estraneo al pignoramento.

La particella 526 sub. 42 confina a N con il viale dei Gelsomini, a E con viale della Concordia, a S con il sub. 19, a O con altro subalterno estraneo al pignoramento.

Si riportano una vista satellitare ravvicinata con l'indicazione delle vie e una più distanziata, con l'indicazione delle località più prossime a quella degli immobili oggetto di pignoramento (Marina di Ragusa e Donnalucata)



Per i beni trattati viene pignorato il diritto di proprietà, secondo la quota corrispondente al soggetto esecutato.

2.1).b sommara descrizione del bene

I beni pignorati sono costituiti da due box auto al piano terra di un edificio condominiale con ingressi da via delle Mimose e via dei Gelsomini, sito a Playa Grande, frazione balneare del Comune di Scicli.

Catastalmente gli immobili costituiscono due subalterni distinti. In realtà, è stata eliminata la parete divisoria tra i due subalterni e il vano di ingresso del sub. 42 è stato murato, per cui attualmente si ha un solo box auto con ingresso sul lato sud di via delle Mimose. Al paragrafo 2.C).c il sottoscritto PE ha quantificato i costi relativi al ripristino allo stato autorizzativo.

Attualmente l'accesso avviene da un portone metallico basculante non motorizzato sul viale delle Mimose, allo spigolo sud-est dell'edificio. Il locale ha una lunghezza di circa 10,20m e una larghezza di circa 3,30m; presenta alcune aperture finestrate; come sopra detto, è stato murato il vano di ingresso sul lato nord. Il locale non è provvisto di contatore elettrico né di allaccio alla rete idrica.

2.1).c stato di possesso del bene

Gli immobili pignorati sono utilizzati dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (soggetto non pignorato) come box auto/magazzino.

2.1).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

Non si sono rilevati all'interno del locale beni che possano essere di complessa rimozione.

2.1).d esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...]

È stato sopra detto della regolare situazione relativamente ai versamenti delle quote condominiali.

2.l).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

Gli immobili non sono di edilizia residenziale pubblica.

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

Si riporta l'elenco delle formalità del tipo richiesto riscontrate per i beni pignorati:

- Foglio 73, particella 526, subalterni 19, 42:

1. TRASCRIZIONE del 06/09/2018 - Registro Particolare 8780 Registro Generale 12862
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 911/9990 del 08/11/2017
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del 19/08/2024 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 14374
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 190 del 26/02/2024
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 23/10/2024 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 17159
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 498 del
06/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Ai paragrafi 2.C).a, 2.C).b, 2.C).c sono state date informazioni sulla regolarità edilizia e sull'autorizzazione di abitabilità.

2.l).g attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica

Gli immobili non sono soggetti a redazione di APE.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, si è sopra detto come gli immobili ricadano all'interno di Zona Territoriale Omogenea B.7 (zona B saturata totalmente edificata limitrofa alla costa).

2.1).h analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

La stima degli immobili viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di raffronto le superfici lorde (misurate comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine con altri immobili) dei garage.

Misurata la consistenza degli immobili secondo il parametro tecnico prescelto (in questo caso la superficie lorda), si ricava il prezzo unitario partendo dalle quotazioni medie del mercato, da moltiplicare per alcuni opportuni coefficienti di destinazione d'uso, di piano, di vetustà, eccetera.

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, molto richiesti in una zona balneare con scarse possibilità di parcheggio, il mercato indica come probabile valore di mercato una quotazione, in condizioni normali, di circa € 1.000,00 per metro quadro di superficie lorda. Tale quotazione è stata desunta da una spedita analisi di mercato su immobili similari.

Si trova, per ognuno dei due subalterni, riportati allo stato autorizzato:

Sub. 19: $1.000,00 \text{ €/mq} \times (5,40 \times 3,70) \text{ mq} = 19.980 \text{ €}$

Sub. 42: $1.000,00 \text{ €/mq} \times (5,40 \times 3,70) \text{ mq} = 19.980 \text{ €}$



Dato che ciascuno dei due subalterni può avere un elevato interesse commerciale, il sottoscritto PE ritiene che questi possano andare a costituire due lotti separati di vendita:

Sub. 19 ⇒ Lotto 2

Sub. 42 ⇒ Lotto 3

2.1).i indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni

È stato in precedenza stimato un valore di 5.200 € per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e il ripristino allo stato autorizzativo. Queste spese, a parere del PE, si possono suddividere secondo lo schema seguente:

		Oneri comunali (tot. 1.000€)	Spese tecniche (tot. 1.200€)	Tramezzo (tot. 1.000€)	Portone (tot. 2.000€)	Spesa per lotto
	Sub. 42 (lotto 3)	500 € +	600€ +	500€ +	2.000€ =	3.600€
	Sub. 19 (lotto 2)	500€ +	600€ +	500€ =		1.600€

Per il **lotto 2** si trova quindi:

19.980 € - 1.600 € = 18.380 €

Si stima il seguente valore arrotondato per il lotto 2:

€ 18.500,00 (diconsi euro diciottomilacinquecento/00)

Per il **lotto 3** si trova:

19.980 € - 3.600 € = 16.380 €

Si stima il seguente valore arrotondato per il lotto 3:

€ 16.500,00 (diconsi euro sedicimilacinquecento/00)

2.1).I motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

I due immobili (con destinazione box auto) sono pignorati per la quota di 1/3 di proprietà pertinente al soggetto pignorato.

Data la conformazione degli immobili e data la loro destinazione d'uso a garage, non si ritiene ipotizzabile una suddivisione per quote che possa portare ad una soluzione economicamente conveniente.

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



Foto n.2.1 – vista angolo viale Concordia – via Mimose



Foto n.2.2 - vista da via delle Mimose



Foto n.2.3 - vista angolo via Concordia – via Gelsomini



Foto n.2.4 – vista da via dei Gelsomini con accesso murato



Foto n.2.5 – interno



Foto n.2.6 – feritoia sulla parete di via dei Gelsomini (accesso murato)

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

1. Pubblicazione di testamento olografo di Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx in favore di Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx;



2. Rinunzia ad azione di riduzione testamentaria da parte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
3. Autorizzazione di abitabilità dell'immobile sito in Ragusa in via degli oleandri;
4. Copia del progetto dell'immobile di via degli oleandri approvato con Nulla Osta 597/64;
5. Riscontro dal Contact Center dell'Agenzia delle Entrate sulla non esistenza di planimetria catastale;
6. Atto di compravendita dei garage siti a Scicli, località Playa Grande, con nota di trascrizione;
7. Nulla Osta n. 4037 del 10/06/1968 del fabbricato sito a Playa Grande
8. Certificato di collaudo statico del fabbricato sito a Playa Grande;
9. Licenza d'uso del fabbricato sito a Playa Grande, rilasciato dalla Prefettura di Ragusa,
10. Nulla Osta n. 4037 del 21/01/1972;
11. Dichiarazione di agibilità del 24/02/1973;
12. Copia del progetto del fabbricato sito a Playa Grande approvato con Nulla Osta n. 4037 del 21/01/1972 (solo piano terra).

Il sottoscritto P.E., ritenendo di aver adempiuto al mandato affidatogli, chiude la propria relazione di perizia mettendosi a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Ragusa, 10/07/2025

il P.E.

dott. ing. Daniele Migliorisi