

TRIBUNALE DI RAGUSA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

.....

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 284/2024 R.G.ES. IMM

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

[REDACTED]

.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

.....

PERITO ESTIMATORE: ING. INCATASCIATO SIMONA

Via San Giuliano I traversa n.33

97015 Modica (RG)

C.F.: NCTSMN76B56F258G

P.IVA: 01277370886

Cell.: 3333301656

Email: info@ingegnicultura.it

PEC: simona.incatasciato@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAGUSA
– CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI –
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Procedimento N. 284/2024 R.G. Es. Imm.

Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

[REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

G.E.: [REDACTED]

PERITO ESTIMATORE: Dott. Ing. Incatasciato Simona

RELAZIONE GENERALE

Con Decreto di nomina del 23/11/2024, la sottoscritta **Dott. Ing. Simona Incatasciato**, nata a Modica il 16/02/1976 ed ivi residente in via San Giuliano I^a traversa n.33, codice fiscale NCT SMN 76B56 F258G, con studio in Modica in Via San Giuliano I^a traversa n°33, iscritta all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°884 e Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (Certificato No. IMQ- VI-2103002) veniva nominata C.T.U. nel procedimento N.284/2024 R.G. Es.Imm.. Nell'incarico, accettato telematicamente in data 26/11/2024, veniva richiesta relazione scritta da depositare 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice per il 02/07/2025.

Il **mandato** affidato riportava testualmente:

- A) *Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (..)*
- B) *Esaminare, confrontandosi col custode – prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o*

la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;*
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari;*
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione.*
- f) La continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;*

C) Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

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

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

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

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

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

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

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

H) Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale

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

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

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

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

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

b) sommaria descrizione del bene

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

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

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice*

dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il P.E. specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini- Botta l.n. n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt.49 bis dell'art.31 della l. 23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n. 119); il P.E. determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto

28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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

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

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

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

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

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

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

- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con congruaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- k) (.....)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali con lo studio, in primo luogo, del fascicolo di causa.

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/10/2024 (trascritto il 7 novembre 2024 presso i RR.II. di Ragusa ai nn. 18035/13535) emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro il debitore esecutato: Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 si evince che gli immobili pignorati sono:

Catasto Fabbricati - Comune di Santa Croce Camerina

- Appartamento di tipo economico (a/3) ctg.A/3 Foglio 37 p.lla 442 sub.5, VIA DEL

PALMENTO n° SN, al piano T per complessivi vani 3,5, classe 2, rendita di 180,76

Euro

- Autorimessa o rimessa (c/6) ctg.C/6 Foglio 37 p.lla 442 sub.10, VIA DEL PALMENTO,

al piano S1 di mq.16, classe 2, rendita di 35,53 Euro

- Appartamento di tipo economico (a/3) ctg.A/3 Foglio 37 p.lla 442 sub.6, VIA DEL

PALMENTO, al piano T per complessivi vani 3,5, classe 2, rendita di 180,76 Euro

- Autorimessa o rimessa (c/6) ctg.C/6 Foglio 37 p.lla 442 sub.11, VIA DEL PALMENTO,

al piano S1 di mq.15, classe 2, rendita di 33,31 Euro

Quote di proprietà:

[REDACTED] PIENA PROPRIETA'

Per completare la raccolta dei dati riguardanti i beni oggetto di valutazione ed effettuare la verifica della conformità catastale ed urbanistica degli stessi, la scrivente ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina i cui risultati verranno illustrati nei paragrafi successivi. Si è provveduto inoltre all'acquisizione dell'estratto per riassunto di atto di matrimonio e del certificato di stato di famiglia del debitore esecutato, presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ragusa e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Comiso.

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza e data regolare comunicazione alle parti interessate, ho effettuato il **sopralluogo agli immobili in data 19/12/2024 alle ore 10**, unitamente al custode nominato, **Avv. Maria Giovanna Buscemi**. Sui luoghi si è trovato il debitore esecutato al quale è stata consegnata l'informativa contenuta nell'Ordinanza di nomina e sono state date tutte le informazioni necessarie sul processo esecutivo. In occasione del primo accesso, come si evince dal verbale redatto dal custode (**Allegato A**), si è proceduto alla perlustrazione degli immobili pignorati nella loro totalità, eseguendo rilievi a vista, metrici e fotografici, prendendo appunti su fogli separati. Nel prosieguo verranno illustrati in maniera più dettagliata i risultati delle attività svolte in occasione dell'accesso agli immobili.

RISPOSTA AL PUNTO B). a DEL MANDATO

“Esaminare la completezza/idoneità dei documenti in atti.”

I documenti contenuti all'interno del fascicolo telematico possono considerarsi idonei e sufficienti allo svolgimento dell'incarico assegnato.

RISPOSTA AL PUNTO B). b DEL MANDATO

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

Gli immobili pignorati sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari. La presente Esecuzione Immobiliare n. 284/2024 R.G. Es. Imm. ha per oggetto quanto riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/10/2024 (*trascritto il 7 novembre 2024 presso i RR.II. di Ragusa ai nn. 18035/13535*) emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro il debitore esecutato: Sig. [REDACTED].

Alla **Sezione B** della *Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare* vengono riportati i cespiti oggetto di pignoramento come **“Unità Negoziale 1”** nel seguente modo

- **Immobile n. 1:** *individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Santa*

Croce Camerina, Foglio 37, P.IIa 442, Sub 5.

- **Immobile n. 2:** individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina, Foglio 37, P.IIa 442, Sub 10.
- **Immobile n. 3:** individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina, Foglio 37, P.IIa 442, Sub 6
- **Immobile n. 4:** individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina, Foglio 37, P.IIa 442, Sub 11

La scrivente, precisa che, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, gli identificativi catastali (*foglio, particella e subalterno*) che individuano univocamente i cespiti pignorati sono riportati correttamente.

RISPOSTA AL PUNTO B).c DEL MANDATO

“Verificare 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.”

Il sottoscritto CTU ha verificato i dati catastali effettivamente risultanti e ha valutato con esito positivo la corrispondenza tra i dati riportati nelle certificazioni catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento. Si riportano di seguito i dati catastali con cui i cespiti oggetto della presente relazione sono oggi univocamente identificati e che si possono anche evincere dalle visure catastali (**Allegato B1 e Allegato B2**) e dall'estratto di mappa che si allegano

(**Allegato C**):

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Santa Croce Camerina									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	37	442	5	A/3	2	3,5 vani	69 mq	60 mq	€ 180,76
Indirizzo: VIA DEL PALMENTO SNC, piano: T									
Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Santa Croce Camerina									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	37	442	6	A/3	2	3,5 vani	66 mq	56 mq	€ 180,76
Indirizzo: VIA DEL PALMENTO SNC, piano: T									
Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Santa Croce Camerina									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	37	442	10	C/6	2	16 mq	19 mq	19 mq	€ 35,53
Indirizzo: VIA DEL PALMENTO SNC, piano: S1									
Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Santa Croce Camerina									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	37	442	11	C/6	2	15 mq	17 mq	17 mq	€ 33,31
Indirizzo: VIA DEL PALMENTO SNC, piano: S1									
Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1									

In relazione infine alle planimetrie catastali (**Allegato D1 e Allegato D2**) si fa presente che la sottoscritta, tramite il canale telematico Sister, ha provveduto ad inoltrare regolare richiesta all'Agenzia del Territorio a seguito della quale ne ha effettuato l'acquisizione, essendo disponibili. Esse, come si dirà anche nel prosieguo, non sono totalmente conformi allo stato rilevato sui luoghi. Nello specifico per ciò che riguarda le unità immobiliari a destinazione d'uso abitativa, quindi il sub 5 e il sub 6, si segnala che in esse non sono riportati i vani ad uso bagno/lavanderia che sono stati realizzati nella chiostrina. Nel sub 5 non è indicata la finestra realizzata in prossimità dell'angolo cottura; nel sub 6 non è inoltre riportato il tramezzo che è stato realizzato a lato dell'ingresso del vano soggiorno/pranzo per ricavare uno stanzino adibito a vano letto. Nella planimetria del sub 10, raffigurante il posto auto coperto, manca l'indicazione della finestra di luce su Via del Palmento.

RISPOSTA AL PUNTO B). d DEL MANDATO

“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 trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento.”

Dall'esame contestuale della relazione notarile a firma del Notaio [REDACTED], versata in atti, delle visure catastali storiche e delle visure ipo-catastali, risulta che il suolo su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, identificati dalla **p.lla 442 sub 5, sub 6, sub 10 e sub 11** ubicati in territorio di Santa Croce Camerina, località Punta Secca, alla via Del Palmento snc, è pervenuto al **debitore esecutato** [REDACTED] quanto alla quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per Atto di Compravendita (**Allegato E**) del 28/02/2006 Repertorio n.129044/39955 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l'11/03/2006) da potere di [REDACTED]. A questi l'immobile era pervenuto per Atto di Compravendita del 16/01/1974 Repertorio n.20415 Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 952/896, il 28/01/1974) da potere di [REDACTED].

Chiarita la provenienza e verificata la continuità delle trascrizioni, la scrivente ha accertato che non esistono servitù o altri vincoli trascritti.

Non risultano inoltre trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO B). e DEL MANDATO

“Verificare la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali

parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione"

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare in esame risultano in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'esecutato [REDACTED] ed il pignoramento è stato eseguito sull'intera quota di proprietà.

RISPOSTA AL PUNTO B). f DEL MANDATO

"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 (...)"

La sottoscritta ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per i cespiti in esame, rilevando quanto riportato di seguito.

Dall'esame contestuale della relazione notarile a firma del Notaio Dott. [REDACTED], versata in atti, delle visure catastali storiche e delle visure ipo-catastali, risulta che il suolo su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati, identificati dalla **p.lla 442 sub 5, sub 6, sub 10 e sub 11** ubicati a Santa Croce Camerina alla via Del Palmento snc, è pervenuto al **debitore esecutato** [REDACTED] quanto alla quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per Atto di Compravendita (**Allegato E**) del 28/02/2006 Repertorio n.129044/39955 Pubblico Ufficiale Notaio Dott. [REDACTED] (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l'11/03/2006) da potere di [REDACTED]. A questi l'immobile era pervenuto per Atto di Compravendita del 16/01/1974 Repertorio n.20415 Pubblico Ufficiale Notaio Dott. [REDACTED] (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 952/896, il 28/01/1974) da potere di [REDACTED].

Si segnala inoltre che il trasferimento degli immobili pignorati non è avvenuto per causa di morte.

RISPOSTA AL PUNTO C). a DEL MANDATO

"Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica."

Con Atto di Compravendita del 28/02/2006 Repertorio n.129044 Pubblico Ufficiale [REDACTED] (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l'11/03/2006) il sig. [REDACTED], attuale debitore esecutato, divenne proprietario del terreno sul quale

costruì il fabbricato ad uso residenziale di cui gli immobili pignorati sono parte. Successivamente alienò gli immobili afferenti al piano primo e secondo e parte di quelli ubicati al piano sottostrada mantenendo la proprietà di quelli oggi oggetto di pignoramento e di accertamento. Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina hanno consentito di apprendere che il debitore esecutato ottenne una prima **Concessione Edilizia, la n°75, il 20/07/2006**. A questa seguirono la **C.E. n°5 del 11/01/2008 (Prima Variante)** e la **C.E. n°6 del 03/02/2009 (Seconda Variante, parere della Commissione edilizia del 20/11/2008)**.

Preme segnalare poi che all'interno del fascicolo del Comune è stata rinvenuta anche l'**Autorizzazione di Abitabilità- Agibilità n°4004/09 del 08/06/2009 (Allegato G)**.

Dal confronto tra lo stato autorizzato, evincibile dagli elaborati grafici allegati all'ultima Concessione Edilizia rilasciata e lo stato degli immobili pignorati, accertato in occasione del sopralluogo, sono emerse delle differenze localizzate in corrispondenza della chiostrina del piano terra abitativo e al piano semi interrato. Contrariamente a quanto visibile nelle planimetrie di progetto e nelle planimetrie catastali è stata accertata la presenza in entrambe le porzioni di chiostrina, di pertinenza (*come si evince dalle planimetrie catastali*) dei due appartamenti a piano terra, di un vano bagno/lavanderia a servizio di ciascun immobile di superficie pari a circa 3,30 mq e altezza pari a 2,25 ml. Per il resto si è registrata una quasi totale conformità fatta eccezione per il vano cucina/pranzo dell'appartamento individuato dal sub. 6 ove è stata ricavata, per mezzo di una tramezzatura, una piccola stanza ad uso letto e l'angolo cottura del sub 5 ove è visibile una finestra non contemplata nel progetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

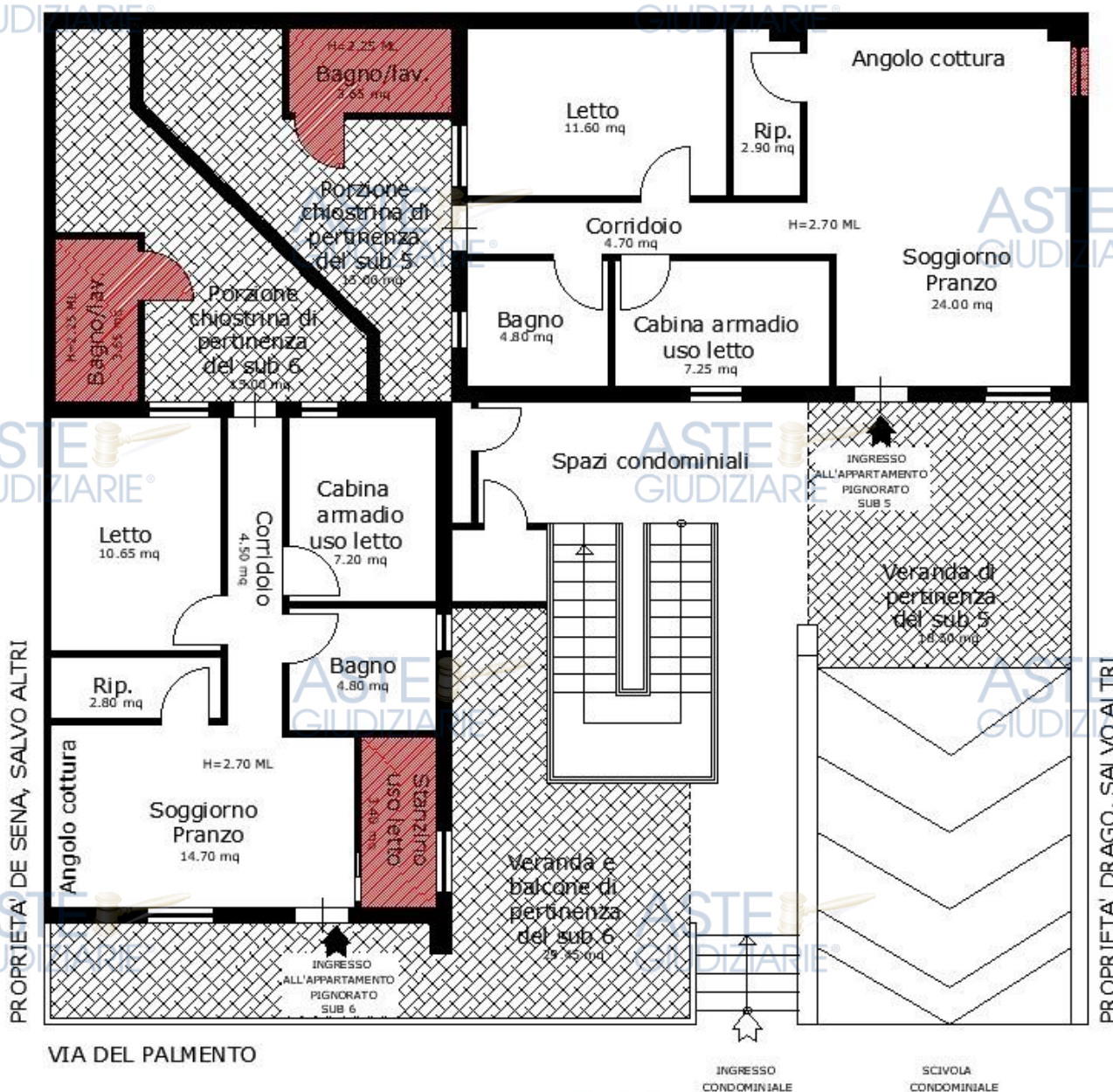
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta Piano Terra Stato di Fatto
P.lla 442 sub 5 e sub 6

Planimetrie rilevate degli appartamenti pignorati

Per quanto riguarda il piano semi interrato si segnala che nel subalterno 10 di nostro interesse è stata realizzata una finestra a nastro, prospettante su via Del Palmento che si configura come un'apertura di luce e non di veduta ma che non era prevista nel progetto approvato. Altre finestre sono state realizzate nelle restanti porzioni non pignorate dal lato di via Del Palmento e dal lato della scivola di ingresso. In più si è constatata la chiusura con muri e saracinesche di alcune porzioni per ricavare dei garages chiusi.

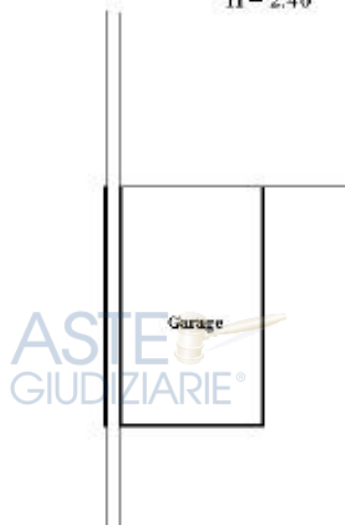
Piano S1

H = 2,40



Piano S1

H = 2,40



Planimetrie catastali dei posti auto pignorati (sub 10 e sub 11) con indicazione della finestra in difformità

Il rilievo visivo degli esterni dell'intero edificio ha altresì consentito di accertare che il sottotetto e la copertura sono stati ripensati rispetto alla configurazione originaria, come testimonia l'assenza delle falde del tetto con le asole autorizzate e la presenza, in sostituzione, di due tettoie localizzate a ridosso dei due vani sgombero che con molta probabilità sono stati trasformati in locali ad uso abitativo. Le modifiche individuate, stando all'assenza nel fascicolo depositato in Comune di pratiche successive a quelle richiamate, sono state con molta probabilità apportate senza ottenere le preventive autorizzazioni.

RISPOSTA AL PUNTO C).b DEL MANDATO

“Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile.”

All'interno del fascicolo del Comune è stata rinvenuta l'**Autorizzazione di Abitabilità-Agibilità n°4004/09 del 08/06/2009 (Allegato G)** che però può considerarsi superata visto che sono intervenute delle modifiche. Per tale motivo bisognerà procedere all'ottenimento di una nuova autorizzazione di agibilità previa regolarizzazione urbanistica e catastale.

RISPOSTA AL PUNTO C).c DEL MANDATO

“Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, i costi delle eventuali sanatorie.”

Preliminarmente si rileva che non si procederà alla quantificazione delle spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate in corrispondenza delle porzioni di edificio non pignorate ricadenti nella proprietà di terzi o condominiali sia perché sarebbe necessario condurre delle indagini più approfondite, che prevederebbero non solo il rilievo degli esterni ma altre verifiche, sia perché comunque tale attività esulerebbe dal mandato affidato alla scrivente. Si è ritenuto tuttavia di segnalare le non conformità individuate in quanto queste potrebbero un domani pregiudicare la possibilità per il condominio di usufruire delle detrazioni fiscali per le spese di ristrutturazione ed efficientamento energetico previste dai bonus edilizi e perché potrebbero determinare anche delle controversie nella risoluzione di eventuali problemi a carico delle parti condominiali. Fatta questa premessa nel seguito si farà il punto sulla possibilità di regolarizzazione delle difformità riscontrate invece a livello dei beni pignorati. I vani realizzati nella chiostrina non sono sanabili con la loro attuale destinazione, quindi come bagni/lavanderie perché dai calcoli plano-volumetrici contenuti nella relazione tecnica allegata all’ultima concessione edilizia rilasciata si evince che non residua cubatura ed essi si configurano come dei veri e propri volumi utilizzati ai fini abitativi. Dal momento che hanno un’altezza inferiore a 2,40 ml si potrebbe tentare di regolarizzarli come locali tecnici perché questa fattispecie è esclusa dal calcolo della volumetria. Ciò comporterebbe la presentazione di una pratica edilizia, con molta probabilità una Scia in sanatoria, che dovrebbe passare al vaglio dell’Ufficio Tecnico, dell’Ufficio del Genio Civile e della Soprintendenza. Nell’ipotesi in cui l’istruttoria della pratica andasse a buon fine, circostanza sulla quale la scrivente allo stato attuale non ritiene di potersi pronunciare in maniera certa, allora si potrebbero ipotizzare per ciascun subalterno abitativo delle spese di regolarizzazione di circa 7.000,00 euro comprendenti competenze tecniche, versamenti vari, sanzioni e tutti gli adempimenti necessari all’aggiornamento catastale (presentazione DOCFA) e all’ottenimento della nuova agibilità (presentazione SCA). In questo importo a subalterno sono ricomprese le spese per la chiusura della finestra in prossimità dell’angolo cottura del sub 5 e la regolarizzazione del tramezzo in corrispondenza del subalterno 6. Per quanto riguarda invece la finestra di luce realizzata al piano semi interrato, in corrispondenza del sub 10, essa rientra fra le non conformità che interessano l’edificio nella sua totalità e quindi la sua regolarizzazione potrebbe avvenire o attraverso la presentazione

di una pratica edilizia, se prevista dal regolamento edilizio, o tramite un ripristino dello stato precedente l'abuso mediante chiusura ma previo coinvolgimento di tutto il condominio.

RISPOSTA AL PUNTO C). d DEL MANDATO

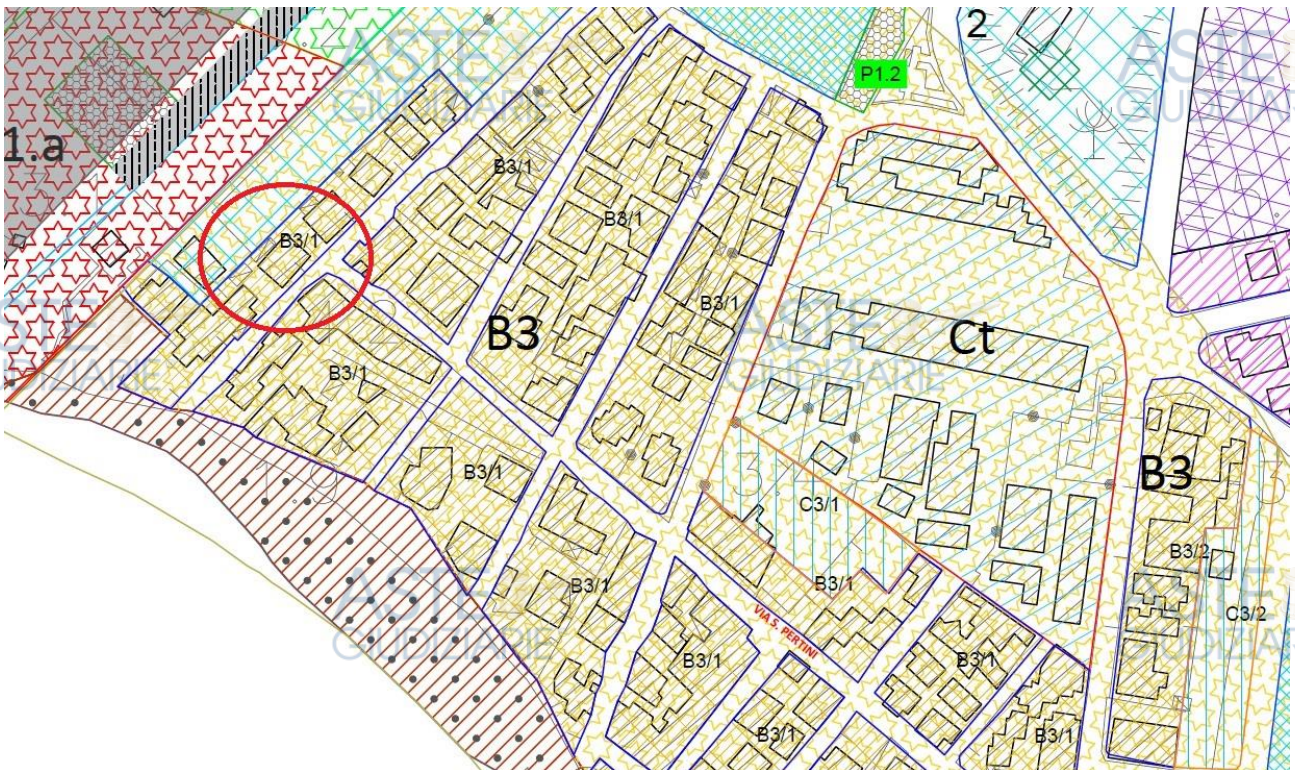
“Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa).”

Dalle informazioni reperite e dai documenti in possesso non sussistono oneri urbanistici pendenti.

RISPOSTA AL PUNTO C). e DEL MANDATO

“Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.”

La consultazione delle cartografie comunali ha consentito di apprendere che i cespiti di interesse ricadono all'interno della zona indicata come B3 nella Variante al Piano Regolatore Generale.



Stralcio PRG con indicazione dell'ubicazione del cespite

All'Art. 22 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, per la zona B a cui appartiene anche la B3, si legge quanto segue:

Art. 21. ZONE B: ZONE QUASI TOTALMENTE EDIFICATE ESTERNE AI CENTRI STORICI

1) DEFINIZIONI

1 – Le zone classificate "B" ai sensi dell'art. 2 del DM 1444/1968 e delimitati nelle tavole del PRG sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico ambientali da salvaguardare.

2 – Le zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

1. B1 Zone completamente edificate
2. B2 Zone di Completamento centro urbano
3. B3 Zone edificate nella fascia costiera
4. Br/0 Zona di recupero urbanistico nel centro urbano - C.da Marchesa
5. Br/2 Zona di recupero urbanistico di edilizia stagionale

2) INTERVENTI AMMESSI (ZONE B)

- a) nuove costruzioni,
- b) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come definiti dal DPR 380/2001 e s.m.i.,
- c) interventi di riqualificazione dell'ambiente urbano.

3) MODALITÀ D'ATTUAZIONE

Singolo titolo edilizio o permesso di costruire convenzionato per le aree libere in cui si prevedono cessioni di aree.

4) INDICI DI ZONA (B)

Indice	Cod	Um	S. Croce Ba.1 ex B1	S. Croce Ba.2 ex B2	Marchesa Ba.3 ex Br/0	Fascia cost Bb.1 ex B3	Caucana Bb.2 ex Br/2	Note
1 Indice di fabbricabilità territoriale	Ift	mc/mq						
2 Indice di fabbricabilità fondiaria	Iff.1	mc/mq	5,00	4,50	1,60	2,50	0,50	
3 Percentuale di perequazione	Pper	Mq/mq	\	\	\	\	\	
4 Indice di fabbricabilità aggiunto per cessione di aree	Iff.2	mc/mq	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	
5 Indice di compensazione per riduzione volumetrica, (DA UTILIZZARE IN ALTRE AREE DI RICADUTA)	Ifc2	Mc/mc						
6 Indice di copertura fondiario	Icf	mq/mq	NF	NF	NF	NF	NF	
7 Altezza massima del singolo fronte	HFmax	ml						
8 Altezza massima dell'edificio	HEmax	ml	10,00	10,00	7,00	7,00	7,00	
9 Numero massimo di piani fuori terra (oltre sottotetto)	np	n.	SECONDO L'ALTEZZA	SECONDO L'ALTEZZA	SECONDO L'ALTEZZA	SECONDO L'ALTEZZA	SECONDO L'ALTEZZA	
10 Distanza minima dalle strade	Dstr	ml	nf	nf	nf	nf	nf	
11 Distanza minima dai confini dai confini	Dcon	ml	5,00/ o aderenza	5,00/ o aderenza	5,00/ o aderenza	5,00/ o aderenza	5,00/ o aderenza	
12 Distanza minima tra fabbricati	Dfab	ml	\	\	\	\	\	
13 Distanza minima tra pareti finestrate	Dpf	ml	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	
14 Aree minime per spazi di urbanizzazione	S.ur	mq/ab	\	\	\	\	\	
15 Indice fondiario massimo aggiungibile per acquisizione di volume da aree esterne al lotto,	If.est	mc/mq	\	\	\	\	\	
16 Possibili zone di ricaduta di volumi ceduti e possibili zone sorgenti per acquisizione di volume	z.ric	\	Entro la stessa sottozona	Entro la stessa sottozona	Entro la stessa sottozona	Entro la stessa sottozona	Entro la stessa sottozona	
17 Lotto Minimo	Lm	mq	NF	NF	NF	NF	NF	

PER LE ZONE B1 e B2

- per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;
- per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000

5) DESTINAZIONI D'USO

Residenziale e tutte quelle con essa compatibili (Commerciale, direzionale, servizi ecc. ecc.) ivi compresa quella ricettiva.

6) CARATTERI DEGLI EDIFICI

a) Copertura	Il comune potrà adottare apposito regolamento, nell'ambito delle proprie competenze, per specifici ambiti di zona.
b) Pareti esterne	
c) Paramenti murari come stipiti architravi, mensole ed elementi di coronamento:	
d) Colori delle facciate	
e) Infissi esterni	
f) Ringhiere	
g) Grondaie, pluviali e simili	
h) Recinzioni	
i) Insegne sulle facciate	

7) NORME DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Quelli previsti all'art. 13 delle presenti norme, per quanto possibile.

8) PRESCRIZIONI E NORME DI CARATTERE GENERALE

- Interventi sull'esistente: quelli indicati all'art. 7

RISPOSTA AL PUNTO D) DEL MANDATO

“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.”

Le informazioni assunte hanno consentito di apprendere che i cespiti di interesse ricadono nella zona definita “Paesaggio locale 6” all'art.26 delle NTA e nello specifico nell'area campita di giallo e classificata come 6b “Paesaggio della pianura costiera”.



Stralcio carta dei vincoli paesaggistici con indicazione dell'ubicazione del cespite

Si riporta di seguito uno stralcio delle NTA.

Art. 26

Paesaggio locale 6

"S.Croce Camerina"

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Conservazione e recupero dei valori paesistici, ambientali, morfologici e percettivi del paesaggio agrario, urbano e costiero;
- riqualificazione ambientale-paesistica degli insediamenti e la promozione delle azioni per il riequilibrio paesaggistico degli insediamenti serricoli anche negli aspetti naturalistici ed ecosistemici;
- promozione di azioni e piani di tutela delle aree costiere dunali, anche al fine di una fruizione sostenibile mediante un percorso ciclopeditonale;
- conservazione del patrimonio storico-culturale (architetture, percorsi storici e aree archeologiche);
- potenziamento della rete ecologica.

1. Indirizzi

b. Paesaggio della pianura costiera

- Recupero e riqualificazione paesaggistica degli insediamenti costieri;
 - riuso e rifunionalizzazione del patrimonio architettonico esistente, anche ai fini dello sviluppo del turismo, prevedendo servizi, aree a verde, parcheggi, ecc.;
 - la realizzazione di eventuali nuove aree da urbanizzare dovranno essere previste secondo forme articolate e relazionate al contesto paesaggistico, privilegiando il recupero dell'esistente e l'inserimento di adeguate aree verdi;
- E' indispensabile attuare:*
- la programmazione, progettazione e controllo sia delle nuove serre che di quelle esistenti prioritariamente sugli obiettivi di qualità ambientale, paesaggistica e architettonica;
 - la ricostituzione della rete ecologica attualmente carente con l'impianto di fasce boscate nei confini dei lotti e ove possibile all'interno degli stessi mediante impiego di essenze tipiche della vegetazione storicizzata e/o endemica.

2. Prescrizioni relative alle aree individuate ai sensi dell'art. 134 del Codice

6b. Paesaggio costiero Punta Braccetto – Marina di Ragusa. Aree di interesse archeologico comprese Livello di Tutela 1

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

- recupero paesaggistico e 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.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia"

RISPOSTA AL PUNTO E) DEL MANDATO

"Verificare la consistenza e l'esatta identificazione"

Gli immobili pignorati, ubicati in territorio di Santa Croce Camerina, sono così identificati catastalmente:

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Santa Croce Camerina									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	37	442	5	A/3	2	3,5 vani	69 mq	60 mq	€ 180,76
Indirizzo: VIA DEL PALMENTO SNC, piano: T									
Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Santa Croce Camerina									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	37	442	6	A/3	2	3,5 vani	66 mq	56 mq	€ 180,76
Indirizzo: VIA DEL PALMENTO SNC, piano: T									
Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Santa Croce Camerina									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	37	442	10	C/6	2	16 mq	19 mq	19 mq	€ 35,53
Indirizzo: VIA DEL PALMENTO SNC, piano: S1									
Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Santa Croce Camerina									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	37	442	11	C/6	2	15 mq	17 mq	17 mq	€ 33,31
Indirizzo: VIA DEL PALMENTO SNC, piano: S1									
Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1									

RISPOSTA AL PUNTO E).b DEL MANDATO

“Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie”

In occasione del sopralluogo si è eseguito il rilievo visivo, metrico e fotografico degli immobili, i cui risultati saranno esposti dettagliatamente nel paragrafo relativo alla stima.

RISPOSTA AL PUNTO E).c DEL MANDATO

“Accertare lo stato di conservazione”

In occasione del sopralluogo si è eseguito il rilievo visivo e fotografico degli immobili, i cui risultati saranno esposti dettagliatamente nel paragrafo relativo alla stima.

RISPOSTA AL PUNTO E). d DEL MANDATO

“Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale”

Si rimanda ai paragrafi intitolati risposta al punto B).c e C). a del mandato

RISPOSTA AL PUNTO E). e DEL MANDATO

“Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell’immobile”

I beni pignorati, come detto nei paragrafi precedenti, appartengono al debitore esecutato in piena proprietà. In occasione del sopralluogo si è appreso che gli immobili, non occupati e non locati durante la stagione invernale, vengono ceduti in affitto di tipo turistico nei mesi estivi.

RISPOSTA AL PUNTO E). f DEL MANDATO

“Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo (..)”

Le informazioni inerenti la procedura che ci occupa sono state fornite al debitore esecutato in occasione del sopralluogo.

RISPOSTA AI PUNTO F). a e F).b DEL MANDATO

“Accertare, con controllo presso l’amministrazione condominiale: l’ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l’esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell’anno in corso e nell’anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)”

I cespiti oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio costituito da complessivi quattro alloggi, compresi quelli pignorati, e da box auto e depositi di pertinenza. Il debitore esecutato ha riferito che non ci sono spese condominiali e che non c’è un amministratore di condominio.

RISPOSTA AL PUNTO G) DEL MANDATO

“Verificare, con controllo presso l’Agenzia delle entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia).”

Nei cespiti pignorati allo stato attuale non risiede nessuno. In occasione del sopralluogo si è appreso che gli immobili, non occupati e non locati durante la stagione invernale, vengono ceduti in affitto di tipo turistico nei mesi estivi.

RISPOSTA AL PUNTO H).a DEL MANDATO

“Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale l’attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.).”

Nei paragrafi successivi e relativi ai singoli lotti saranno elencate tutte le formalità gravanti sui beni di nostro interesse.

RISPOSTA AL PUNTO H). b DEL MANDATO

“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 (e acquisirne copia).”

Gli immobili appartengono in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, al debitore esecutato.

RISPOSTA AL PUNTO I).a DEL MANDATO

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

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

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

Prima di effettuare la compilazione della relazione di stima la scrivente ritiene opportuno procedere all’indicazione dei lotti di vendita. Nel caso in esame, vista la presenza di due alloggi con rispettive autorimesse di pertinenza, il sottoscritto C.T.U. ha individuato **N.2 LOTTI DI VENDITA** che nell’ Atto di Pignoramento sono individuati nel seguente modo:

Catasto Fabbricati - Comune di Santa Croce Camerina

- Appartamento di tipo economico (a/3) ctg. A/3 Foglio 37 p.lla 442 sub. 5, VIA DEL PALMENTO n° SN, al piano T per complessivi vani 3,5, classe 2, rendita di 180,76 Euro
- Autorimessa o rimessa (c/6) ctg. C/6 Foglio 37 p.lla 442 sub. 10, VIA DEL PALMENTO, al piano S1 di mq. 16, classe 2, rendita di 35,53 Euro
- Appartamento di tipo economico (a/3) ctg. A/3 Foglio 37 p.lla 442 sub. 6, VIA DEL PALMENTO, al piano T per complessivi vani 3,5, classe 2, rendita di 180,76 Euro
- Autorimessa o rimessa (c/6) ctg. C/6 Foglio 37 p.lla 442 sub. 11, VIA DEL PALMENTO, al piano S1 di mq. 15, classe 2, rendita di 33,31 Euro

Quote di proprietà:

PIENA PROPRIETÀ

I cespiti oggetto di pignoramento possono essere sintetizzati nella seguente tabella in cui sono individuati i lotti di vendita.

SINTESI LOTTI DI VENDITA					
LOTTI DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETÀ QUOTA PIGNORATA
LOTTO N.1	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1	1/1 Diritto di proprietà Cat. A/3- Appartamento di tipo economico	Santa Croce Camerina (RG) Via del Palmento snc	Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Fg.37 P.Ila 442 sub 5, Piano T	(proprietà per 1/1)
	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 2	1/1 Diritto di proprietà Cat. C/6- Autorimessa o rimessa	Santa Croce Camerina (RG) Via del Palmento snc	Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Fg.37 P.Ila 442 sub 10, Piano S1	(proprietà per 1/1)
LOTTO N.2	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 3	1/1 Diritto di proprietà Cat. A/3- Appartamento di tipo economico	Santa Croce Camerina (RG) Via del Palmento snc	Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Fg.37 P.Ila 442 sub 6, Piano T	(proprietà per 1/1)
	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 4	1/1 Diritto di proprietà Cat. C/6- Autorimessa o rimessa	Santa Croce Camerina (RG) Via del Palmento snc	Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Fg.37 P.Ila 442 sub 11, Piano S1	(proprietà per 1/1)

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.lla 442 sub 5 del foglio 37** confina con spazi condominiali, con proprietà dello stesso debitore, con proprietà Barone e Drago, salvo altri.

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.lla 442 sub 10 del foglio 37** confina con spazi condominiali, con proprietà De Sena e con via del Palmento, salvo altri.

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.lla 442 sub 6 del foglio 37** confina con spazi condominiali, con proprietà dello stesso debitore, con proprietà De Sena e con la via del Palmento, salvo altri.

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.lla 442 sub 11 del foglio 37** confina con spazi condominiali, con proprietà De Sena e con autorimessa di proprietà di terzi, salvo altri.

ALLEGATI

- 1) **Allegato A:** Verbale d'accesso
- 2) **Allegato B1:** Visure catastali LOTTO 1
- 3) **Allegato B2:** Visure catastali LOTTO 2
- 4) **Allegato C:** Estratto di mappa
- 5) **Allegato D1:** Planimetrie catastali LOTTO 1
- 6) **Allegato D2:** Planimetrie catastali LOTTO 2
- 7) **Allegato E:** Atto di provenienza LOTTO 1 e LOTTO 2
- 8) **Allegato F:** Ispezioni Ipotecarie
- 9) **Allegato G:** Risultanze delle indagini urbanistiche relative ai LOTTI 1 e 2
- 10) **Allegato H:** Certificati Anagrafe e Stato Civile

Modica lì, 05/04/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Simona Incatasciato

TRIBUNALE DI RAGUSA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

.....

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 284/2024 R.G.ES. IMM

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORE INTERVENUTO:

DEBITORE ESECUTATO:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 1

.....

PERITO ESTIMATORE: ING. INCATASCIATO SIMONA

Via San Giuliano I traversa n.33

97015 Modica (RG)

C.F.: NCTSMN76B56F258G

P.IVA: 01277370886

Cell.: 3333301656

Email: info@ingegnicultura.it

PEC: simona.incatasciato@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA LOTTO N.1	
Esecuzione Immobiliare n.284/2024 R.G.ES. IMM. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]	
Giudice Dott. [REDACTED]	
Custode Giudiziario: Avv. BUSCEMI MARIA GIOVANNA	
Perito Estimatore: Ing. Simona Incatasciato	
DIRITTO BENI	Piena proprietà per la quota di 1/1
UBICAZIONE	Appartamento per civile abitazione al piano terra con posto auto di pertinenza al piano semi interrato, catastalmente classificati nella categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) e C/6 (box auto)
TITOLARITA'	Santa Croce Camerina (RG), Via del Palmento snc (Coordinate Geografiche 36.79178319848435, 14.490403533063729)
PROVENIENZA VENTENNALE	Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Il terreno su cui il debitore ha poi realizzato l'edificio a cui i cespiti costituenti il lotto appartengono gli è pervenuto per Atto di Compravendita del 28/02/2006 Rep. n. 129044/39955 Pubblico Ufficiale Notaio Dott. [REDACTED] (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l'11/03/2006) da potere [REDACTED].
DATI CATASTALI	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolarità. Il trasferimento degli immobili pignorati costituenti il lotto di vendita non è avvenuto per causa di morte.
LOTTO	Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Fg. 37 p.la 442 sub 5 e sub 10
OCCUPAZIONE	LOTTO N.1- Appartamento per civile abitazione al piano terra con posto auto di pertinenza al piano semi interrato
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, c. 2	Gli immobili, stando alle dichiarazioni dell'esecutato, risultano non occupati e non locati.
IRREGOLARITA' E ABUSI	La documentazione risulta completa e corretta.
IMMOBILE INSANABILE	Dal confronto tra lo stato autorizzato, evincibile dagli elaborati grafici allegati all'ultima C.E. rilasciata e lo stato degli immobili pignorati, accertato in occasione del sopralluogo, sono emerse delle differenze localizzate in corrispondenza della chiostrina di pertinenza dell'appartamento e al piano semi interrato. Contrariamente a quanto visibile nelle planimetrie di progetto è stata accertata la presenza, nella porzione di chiostrina afferente all'appartamento che ci occupa, di un vano bagno/lavanderia di superficie pari a circa 3,30 mq e altezza pari a 2,25 ml e di un muro alto circa 2,30 ml che la divide dalla porzione di pertinenza dell'appartamento confinante. Per il resto si è registrata una quasi totale conformità a parte la presenza di una finestra con apertura a vasistas in prossimità dell'angolo cottura, nel vano soggiorno, che prospetta sul lotto confinante e che non era contemplata dal progetto. Per quanto riguarda il piano semi interrato si segnala che nel subalterno 10 di nostro interesse è stata realizzata una finestra a nastro, prospettante su via Del Palmento che si configura come un'apertura di luce e non di veduta ma che non era prevista nel progetto approvato. Essa rientra fra le non conformità che interessano l'edificio nella sua totalità e quindi la sua regolarizzazione potrebbe avvenire previo coinvolgimento di tutto il condominio.
TITOLARITA' URBANISTICA	L'immobile non rientra in questa tipologia.
AGIBILITA'/ABITABILITA'	Con Atto di Compravendita del 28/02/2006 Repertorio n. 129044 Pubblico Ufficiale [REDACTED] (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l'11/03/2006) il sig. Drago Sandro, attuale debitore esecutato, divenne proprietario del terreno sul quale costruì il fabbricato ad uso residenziale di cui gli immobili pignorati sono parte. Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina hanno consentito di apprendere che il debitore esecutato ottenne una prima Concessione Edilizia, la n°75, il 20/07/2006 . A questa seguirono la C.E. n°5 del 11/01/2008 (Prima Variante) e la C.E. n°6 del 03/02/2009 (Seconda Variante, parere della Commissione edilizia del 20/11/2008) .
SPESE DI BONIFICA /SMALTIMENTO COSE MOBILI	L'immobile è provvisto di Autorizzazione di Abitabilità- Agibilità n°4004/09 del 08/06/2009 che però può considerarsi superata visto che sono intervenute delle modifiche. Per tale motivo bisognerà procedere all'ottenimento di una nuova autorizzazione di agibilità previa regolarizzazione urbanistica e catastale.
DIVISIBILITA'	Non ricorrono
VALORE DI MERCATO TOTALE LOTTO N.1	L'immobile è pignorato per una quota pari a 1/1
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO N.1 (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI)	251.500,00 euro
VENDIBILITA' E MOTIVO	207.527,50 euro
VINCOLI	ELEVATA per ubicazione, in un contesto particolarmente richiesto per la vicinanza alla spiaggia della borgata marinara di Punta Secca, e per tipologia di beni.
EDILIZIA AGEVOLATA	La particella ricade in zona interessata da vincolo paesaggistico
ONERI	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
APE	7.350,00 euro per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per l'ottenimento di una nuova agibilità e dell'APE.
	Non è stato redatto l'APE in ossequio alla Circolare emessa dai Giudici delle esecuzioni. Si stima per la redazione un onere di 350,00 euro comprensivo del libretto degli impianti.

Trascrizioni e Iscrizioni
Pregiudizievoli

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

ISCRIZIONE CONTRO NN. 2486/9814 del 17/04/2007, nascente da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] del 13/04/2007 Rep. N. 77868/6900, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena (P.I. 00884060526) a carico del debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 12430/18877 del 02/11/2011, nascente da Atto tra vivi- Costituzione di fondo patrimoniale. Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] del 22/10/2011 Rep. N. 136385/45666, a favore e a carico del debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

TRASCRIZIONE CONTRO NN. 7624/11062 del 06/08/2013, nascente da Domanda Giudiziale. Revoca Atti soggetti a trascrizione. Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a., del 30/07/2013 Rep. N. 2/2013 a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED] e [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO NN. 11276/16525 del 21/11/2017, nascente da Atto giudiziario – Sentenza Dichiarativa di inefficacia Atto. Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa del 30/07/2013 Rep. N. 1236/2017, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO NN. 3082/17648 del 14/12/2017, nascente da Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 a garanzia di mutuo condizionato. Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a. del 12/12/2017 Rep. N. 1468/2017, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO NN. 146/1345 del 28/01/2020, nascente da Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo. Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a. del 27/01/2020 Rep. N. 7358/2019, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

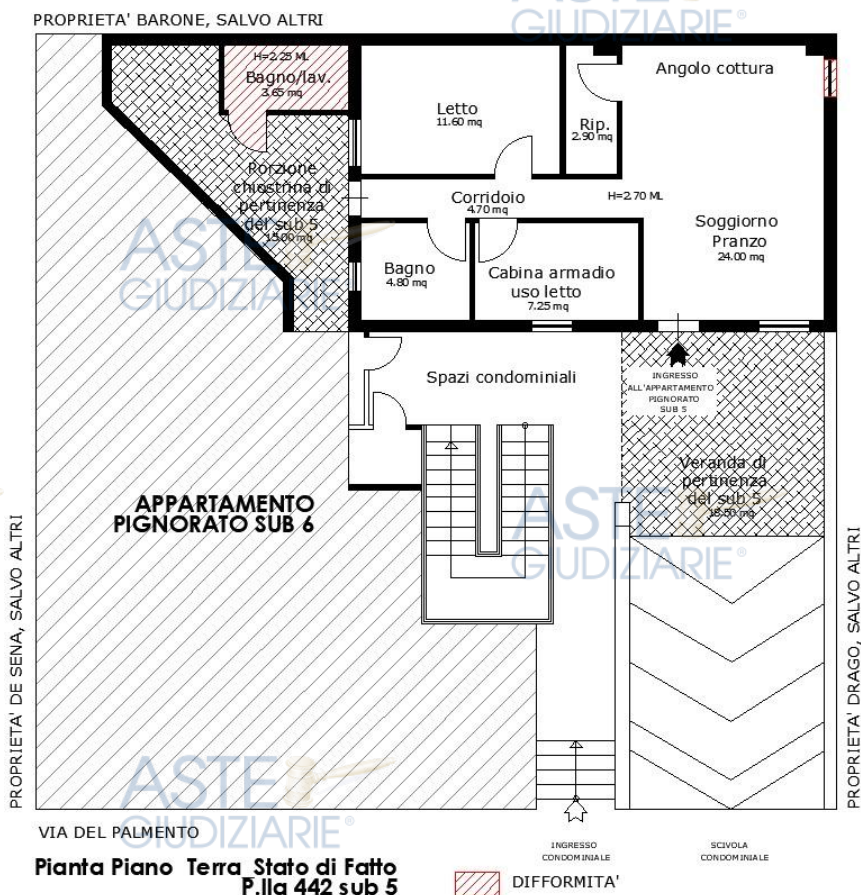
TRASCRIZIONE CONTRO NN. 5634/7939 del 21/05/2021, nascente da Atto esecutivo o cautelare – Sequestro Preventivo. Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa del 30/04/2021 Rep. N. 2274/2019, a favore di Demanio Dello Stato con sede in Roma, (C.F. 97905320582) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO NN. 570/5748 del 07/04/2022, nascente da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo. Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 24/03/2022 Rep. N. 230/2020, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO NN. 13535/18035 del 07/11/2024, nascente da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa del 10/10/2024 Rep. N. 2905/2024, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli (C.F. 05828330638) a carico del debitore esecutato [REDACTED]



DATI CATASTALI		C.F. Comune di Santa Croce Camerina Fg. 37 P.Ila 442 sub 5 e sub 10		
DESCRIZIONE		Appartamento per civile abitazione con posto auto di pertinenza siti nel Comune di Santa Croce Camerina, alla via Del Palmento snc		
DESTINAZIONE		Residenziale		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale alloggio	S1	61,70 MQ	1,00	61,70 MQ
Superficie balconi e verande	SUB	33,50 MQ	0,25	8,30 MQ
Superficie posto auto di pertinenza	GRG	19,00 MQ	0,50	9,50 MQ
Superficie commerciale (SUP)		79,50 MQ		
VALORE TOTALE DI MERCATO (LOTTO N.1)		251.500,00 euro		
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO N.1)		207.527,50 euro		



Planimetria rilevata dell'appartamento pignorato con indicazione delle non conformità al progetto approvato

Piano S1

H = 2.40



Planimetria catastale del posto auto pignorato (sub 10) con indicazione della finestra in diffornità

FOTO 1
Porzione del prospetto dell'edificio su via Del Palmento



FOTO 2
Porzione del prospetto dell'edificio su via Del Palmento



FOTO 3
Scale di accesso allo spazio di distribuzione condominiale al piano terra e ai piani superiori



FOTO 4
Porzione di prospetto corrispondente all'unità abitativa facente parte del lotto n.1



FOTO 5
Veranda esterna prospiciente l'ingresso all'unità abitativa



FOTO 6
Vano soggiorno con angolo cottura



FOTO 7 Corridoio di distribuzione della zona notte	FOTO 8 Vano cabina armadio attrezzato ad uso camera da letto
	
FOTO 9 Camera da letto	FOTO 10 Bagno
	
FOTO 11 Chiostrina con muro divisorio e piccolo vano ad uso bagno	FOTO 12 Interno piccolo vano ad uso bagno ricavato nella chiostrina
	

FOTO 13 Scivola di accesso al piano semi interrato dalla pubblica via	FOTO 14 Scivola di accesso al piano semi interrato dalla pubblica via
	
FOTO 15 Posto auto coperto sub 10	FOTO 16 Vista verso il mare dalla scala di accesso all'edificio
	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N.1					
	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATA
LOTTO N.1	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1	1/1 Diritto di proprietà Cat. A/3- Appartamento di tipo economico	Santa Croce Camerina (RG) Via del Palmento snc	Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Fg.37 P.III 442 sub 5, Piano T	 (proprietà per 1/1)
	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 2	1/1 Diritto di proprietà Cat. C/6- Autorimessa o rimessa	Santa Croce Camerina (RG) Via del Palmento snc	Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Fg.37 P.III 442 sub 10, Piano S1	 (proprietà per 1/1)

3. RELAZIONE DI STIMA

3.1 Identificazione del bene

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

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

Il **LOTTO 1** definito per la procedura in oggetto è costituito dai seguenti beni ed in particolare, la quota oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutato, è la seguente:

- **Piena Proprietà della quota pari ad 1/1 degli immobili** indicati di seguito e ubicati a Santa Croce Camerina, nella borgata di Punta Secca, alla **via Del Palmento snc**.

Tali immobili sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina**, nel modo seguente (**Allegato B1**):

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Santa Croce Camerina									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	37	442	5	A/3	2	3,5 vani	69 mq	60 mq	€ 180,76
Indirizzo: VIA DEL PALMENTO SNC, piano: T									
Intestati: [REDACTED] proprietà per 1/1									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Santa Croce Camerina									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	37	442	10	C/6	2	16 mq	19 mq	19 mq	€ 35,53
Indirizzo: VIA DEL PALMENTO SNC, piano: S1									
Intestati: [REDACTED] proprietà per 1/1									

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.lla 442 sub 5 del foglio 37** confina con spazi condominiali, con proprietà dello stesso debitore, con proprietà Barone e Drago, salvo altri.

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.lla 442 sub 10 del foglio 37** confina con spazi condominiali, con proprietà De Sena e con via del Palmento, salvo altri.

RISPOSTA AL PUNTO I). b DEL MANDATO

“Sommatoria descrizione del bene: una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di

rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima”

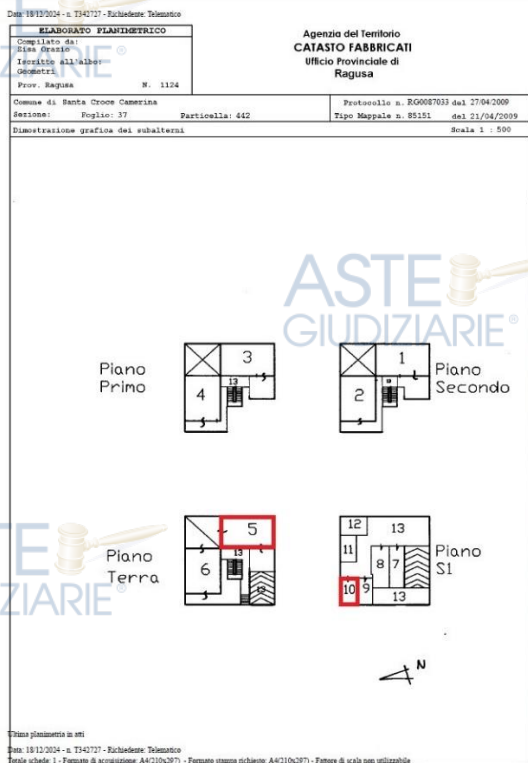


Ortofoto con indicazione del sito



Ortofoto con indicazione del sito

L'appartamento (sub 5) e il posto auto (sub 10) sono situati rispettivamente al piano terra e al piano semi interrato di un edificio condominiale composto da complessivi 3 piani fuori terra (P.T - P.1 - P.2) e uno semi-interrato. Nel dettaglio al piano semi interrato, ad uso rimessa, si trovano in tutto 6 posti auto compresi i due di proprietà del debitore esecutato, lo spazio di manovra e altri spazi condominiali; al piano terra si trovano due unità immobiliari a destinazione d'uso abitativa entrambe di proprietà del debitore esecutato; al piano primo si trovano altre due unità immobiliari sempre a destinazione d'uso abitativa intestate a ditte terze; al piano secondo, si trovano due locali autorizzati come sgombero e classificati catastalmente come depositi (C/2) che sono intestati a ditte terze.



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/02/2025
Ora: 09:59:53
Numero Pratica: T101505
Pag. 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del
SANTA CROCE CAMERINA			37	442	1	02/03/2009
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DEL PALMENTO	SN	2			DEPOSITO
2	VIA DEL PALMENTO	SN	2			DEPOSITO
3	VIA DEL PALMENTO	SN	1			Abitazione di tipo economico
4	VIA DEL PALMENTO	SN	1			Abitazione di tipo economico
5	VIA DEL PALMENTO	SN	T			Abitazione di tipo economico
6	VIA DEL PALMENTO	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			GARAGE
8	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			GARAGE
9	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			POSTO MACCHINA COPERTO
10	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			POSTO MACCHINA COPERTO
11	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			POSTO MACCHINA COPERTO
12	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			POSTO MACCHINA COPERTO
13	VIA DEL PALMENTO		S1-T - 1-2			corte, scivola, spazi di manovra, locale serbatoi e motori

Elaborato planimetrico ed elenco immobili

Il piano semi interrato è raggiungibile, sia a piedi che con le auto, solamente dalla scivola che si diparte dalla via Del Palmento perché non c'è un collegamento interno con i piani sovrastanti. Alla restante parte dei piani si accede per il tramite di due scale. Una prima breve rampa che consente di superare la differenza di quota con la via pubblica e che immette nello spazio di distribuzione condominiale al piano terra e un corpo scala esterno, posizionato al centro dei due blocchi in cui è organizzato il fabbricato, da cui si raggiungono le unità immobiliari ubicate ai piani superiori. Nella considerazione che l'unità abitativa di nostro interesse è ubicata al piano terra si segnala che al fine di garantire la sua accessibilità e la completa fruibilità degli spazi anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria sarà necessario provvedere all'installazione di un montascale in corrispondenza della scala di accesso condominiale su via Del Palmento.

L'edificio in esame, che è stato edificato fra il 2006 e il 2009, confina nella sua totalità con: via del Palmento, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. I prospetti esterni sono in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Le ringhiere di protezione dei balconi, delle verande e del corpo scala sono in alluminio. Le aperture sono provviste di infissi in alluminio. L'appartamento di interesse, sotto il profilo della distribuzione interna, è suddiviso attualmente in: vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, due camere da letto, bagno e corridoio di distribuzione. Preme segnalare che uno dei due vani utilizzati come

camera da letto è stato autorizzato come cabina armadio avendo una superficie inferiore a quella minima di 9 mq prevista dalla norma per le camere da letto singole. L'altra camera, attualmente adibita a camera da letto matrimoniale, invece ha una superficie inferiore a 14 mq che è invece la superficie minima prevista dalla norma per l'insediamento di due persone. Tutti i vani descritti, fatta eccezione per il ripostiglio, risultano ben areati e illuminati. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 2,70 m. Il vano soggiorno-pranzo dell'unità immobiliare gode della comodità di una veranda di superficie pari a circa 18,40 mq collocata in prossimità dell'ingresso all'alloggio, che si affaccia sulla scivola e che è rifinita con pavimentazione in ceramica e provvista di ringhiera di delimitazione in alluminio.

Una chiostrina, alla quale si accede da una porta finestra che si trova alla fine del corridoio di distribuzione interno, assicura l'illuminazione e l'aerazione alla camera da letto e al bagno che su di essa prospettano. In corrispondenza di essa, la cui sagoma in progetto è quasi quadrata, è stata accertata la presenza lungo la diagonale di un muro alto circa 2,30 ml che funge da divisorio perché nei fatti la divide in due porzioni afferenti alle due unità abitative confinanti del piano terra, entrambe di proprietà del debitore esecutato. Nella parte di chiostrina di pertinenza dell'alloggio che ci occupa è stato realizzato un piccolo vano ad uso bagno/lavanderia di altezza pari a 2,25 ml, di dimensioni pari a 1,47 m x 2,76 m. Tale modifica apportata alla chiostrina non risulta però dagli elaborati grafici del progetto approvato. Un'ulteriore non conformità si è accertata in prossimità dell'angolo cottura nel vano soggiorno ove è stata realizzata una finestra con apertura a vasistas che prospetta sul lotto confinante.

ASTE
GIUDIZIARIE®

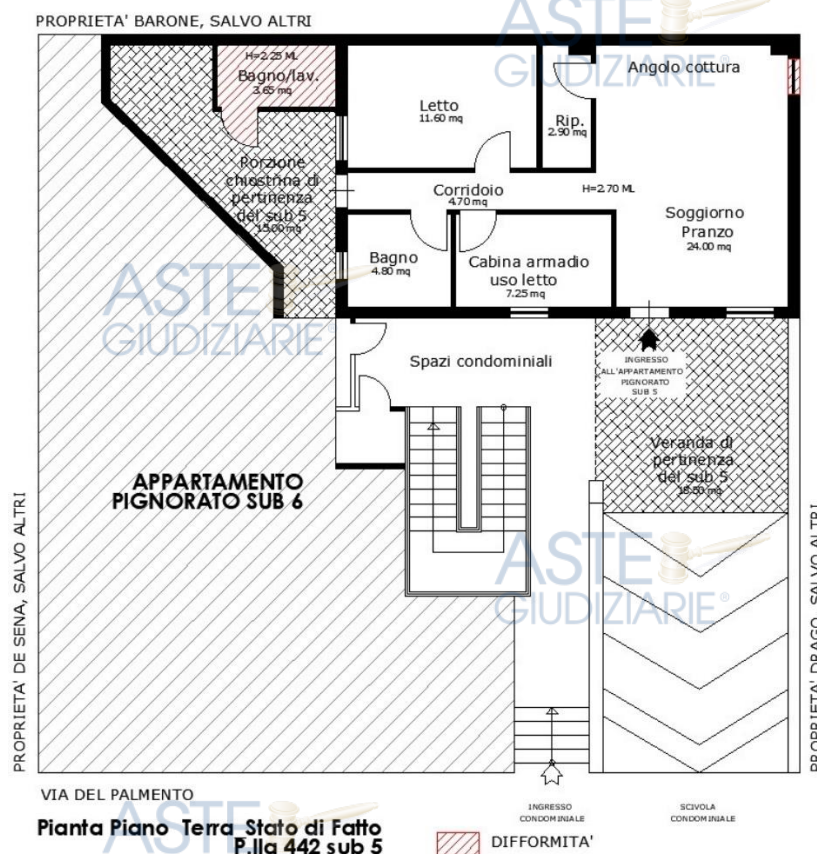
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria dell'appartamento

Per quanto riguarda le finiture si è accertato che le pareti interne e i soffitti sono intonacati; in corrispondenza delle pareti dei locali di servizio (*bagno interno e bagno/lavanderia nella chiostrina*) sono stati utilizzati rivestimenti con piastrelle in ceramica. Le pavimentazioni interne sono in ceramica, le porte interne sono in legno. Le aperture sono provviste di ante in alluminio di colore bianco con vetri e di persiane esterne, sempre in alluminio, con lamelle regolabili di colore azzurro.

L'appartamento in oggetto è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. È dotato di impianti tecnologici del tipo sottotraccia; di una pompa di calore installata nel vano soggiorno-pranzo, di uno scaldabagno elettrico che si trova nel vano ripostiglio ed è altresì provvisto di sistema di allarme. Preme rilevare, per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico che l'immobile, stando a quanto riferitomi dal debitore esecutato, è provvisto di un serbatoio idrico che è collegato all'abitazione insistente sul lotto di terreno confinante che il debitore ha riferito essere di sua proprietà. Nella medesima proprietà si troverebbe anche un pozzo trivellato che viene utilizzato in caso di emergenza. L'immobile pignorato, alla luce di quanto detto, è provvisto di predisposizione per l'allaccio alla rete idrica comunale ma di fatto allo stato non è allacciato. È invece allacciato alla rete fognaria comunale.

La **superficie reale** dell'**appartamento per civile abitazione** è di circa **mq 61,70**.

È opportuno sottolineare che il criterio di misurazione della **superficie reale** adoperato nella presente perizia è la *superficie esterna lorda* (SEL), calcolata tenendo conto delle pareti interne ed esterne.

Le **superfici** della veranda e della porzione di chiostrina di pertinenza ammontano complessivamente a: **33,50 mq**.

La **superficie commerciale** del **bene in esame** è di circa **70,00 mq**.

Nel calcolo si è tenuto conto di una percentuale di incidenza delle pertinenze esterne pari a circa il **25%** della superficie effettiva di essa.

Il posto auto coperto (sub 10) la cui superficie si aggira intorno ai 19 mq, si trova al piano semi interrato e, come si evince dall'elaborato planimetrico, è ubicato in posizione parallela rispetto alla rampa carrabile di accesso ed è delimitato, dal lato corto, dalla parete di tamponamento esterno su via Del Palmento. Il piano nella sua totalità ha un'altezza di 2,40 ml e non è rifinito. Esso è raggiungibile dalla scivola condominiale che si diparte dalla pubblica via. Una saracinesca basculante ne definisce l'ingresso. Fatta eccezione per due posti auto dei sei complessivi presenti, che sono stati trasformati in veri e propri garages chiusi, i rimanenti, fra cui quello che ci occupa, non sono provvisti di delimitazioni fisiche su tutti e quattro i lati. Il debitore a riguardo riferiva che nei fatti le auto vengono parcheggiate in maniera ordinata, non sempre rispettando le aree di sosta individuate nei documenti catastali ma evitando di ostruire la corsia di manovra e gli accessi ai posti auto chiusi. Preme rilevare che in occasione del sopralluogo è stata accertata la presenza nel piano semi interrato di aperture a nastro del tipo luce di cui però non c'è traccia negli elaborati grafici del progetto approvato. Una di queste finestre si trova in corrispondenza del subalterno 10 di nostro interesse.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 1 Porzione del prospetto dell'edificio su via Del Palmento	FOTO 2 Porzione del prospetto dell'edificio su via Del Palmento
	
FOTO 3 Scale di accesso allo spazio di distribuzione condominiale al piano terra e ai piani superiori	FOTO 4 Porzione di prospetto corrispondente all'unità abitativa facente parte del lotto n.1
	
FOTO 5 Veranda esterna prospiciente l'ingresso all'unità abitativa	FOTO 6 Vano soggiorno con angolo cottura
	

FOTO 7 Corridoio di distribuzione della zona notte	FOTO 8 Vano cabina armadio attrezzato ad uso camera da letto
	
FOTO 9 Camera da letto	FOTO 10 Bagno
	
FOTO 11 Chiostrina con muro divisorio e piccolo vano ad uso bagno	FOTO 12 Interno piccolo vano ad uso bagno ricavato nella chiostrina
	

FOTO 13 Scivola di accesso al piano semi interrato dalla pubblica via	FOTO 14 Scivola di accesso al piano semi interrato dalla pubblica via
	
FOTO 15 Posto auto coperto sub 10	FOTO 16 Vista verso il mare dalla scala di accesso all'edificio
	

RISPOSTA AL PUNTO I).c DEL MANDATO

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

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

in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento

subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale; allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti"

I cespiti pignorati al momento del sopralluogo sono risultati non occupati e non locati. L'ispezione effettuata ha in effetti consentito di accertare la presenza del solo mobilio e di null'altro che possa far pensare ad una permanenza di qualcuno né in maniera sporadica né in maniera continuativa e regolare. Il debitore esecutato ha tuttavia riferito che nei mesi estivi, vista l'elevata appetibilità della borgata, li cede in locazione per brevi periodi ai turisti o ai residenti dei comuni limitrofi. Il CTU in allegato riporta il certificato di residenza rilasciato dal Comune di Comiso dal quale si evince che il debitore esecutato risiede in altro luogo (ALLEGATO H).

RISPOSTA AL PUNTO I).c bis DEL MANDATO

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

- **allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti".**

Negli immobili non è stata rilevata la presenza di beni o cose mobili di complesso smaltimento.

RISPOSTA AL PUNTO I).d DEL MANDATO

"Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora

in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti)"

Dalle informazioni reperite non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile o vincoli connessi al carattere storico-artistico. Né si è trovata traccia di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o di altri pesi o limitazioni d'uso.

RISPOSTA AL PUNTO I).d bis DEL MANDATO

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

Non risulta che l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

RISPOSTA AL PUNTO I). e DEL MANDATO

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

L'esame contestuale della relazione notarile a firma del Notaio Dott. [REDACTED], versata in atti, e delle ispezioni ipo-catastali (**Allegato F**) effettuate dalla scrivente ha consentito di accertare che sugli immobili pignorati gravano le formalità che di seguito si elencano:

1) ISCRIZIONE CONTRO NN. 2486/9814 del 17/04/2007, nascente da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] del 13/04/2007 Rep. N. 77868/6900, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena (P.I. 00884060526) a carico del debitore esecutato [REDACTED] **per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 18/05/2007 al n.1756 di erogazione parziale
- In data 30/08/2007 al n. 2818 di erogazione parziale
- In data 25/11/2009 al n. 3331 di erogazione a saldo
- In data 25/11/2009 ai nn.23310/3332 di frazionamento in quota
- Comunicazione n°1028 del 25 maggio 2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 4 maggio 2010. Cancellazione parziale eseguita in data 28 maggio del 2012
- Comunicazione n°1136 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 30 maggio 2012. Cancellazione parziale eseguita in data 2 luglio del 2012

2) TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 12430/18877 del 02/11/2011, nascente da Atto tra vivi- Costituzione di fondo patrimoniale. Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] del 22/10/2011 Rep. N. 136385/45666, a favore e a carico del debitore esecutato [REDACTED] **per la quota di 1/1 di piena proprietà.**

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/08/2013 ai nn. 11062/7624 di rettifica
- In data 05/12/2017 ai nn 17281/2519 di annotazione a trascrizione Sentenza di inefficacia atto nei confronti della Riscossione Sicilia s.p.a.

TRASCRIZIONE CONTRO NN. 7624/11062 del 06/08/2013, nascente da Domanda Giudiziale. Revoca Atti soggetti a trascrizione. Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a., del 30/07/2013 Rep. N. 2/2013 a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Ragusa il 2 novembre 2011 al numero generale 18877 e al numero particolare 12430 Atto tra vivi Costituzione di Fondo patrimoniale.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 21/11/2017 ai nn.16525/11276 di Rettifica

- 4) **TRASCRIZIONE CONTRO NN. 11276/16525 del 21/11/2017**, nascente da Atto giudiziario – Sentenza Dichiarativa di inefficacia Atto. Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa del 30/07/2013 Rep. N. 1236/2017, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Ragusa il 6 agosto 2013 al numero generale 11062 e al numero particolare 7624 Domanda Giudiziale. Revoca atti soggetti a trascrizione

- 5) **ISCRIZIONE CONTRO NN. 3082/17648 del 14/12/2017**, nascente da Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 a garanzia di mutuo condizionato. Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a. del 12/12/2017 Rep. N. 1468/2017, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

- 6) **ISCRIZIONE CONTRO NN. 146/1345 del 28/01/2020**, nascente da Ipoteca Conc.Ammministrativa/Riscossione derivante da Ruolo. Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a. del 27/01/2020 Rep. N. 7358/2019, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

- 7) **TRASCRIZIONE CONTRO NN. 5634/7939 del 21/05/2021**, nascente da Atto esecutivo o cautelare – Sequestro Preventivo. Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa del 30/04/2021 Rep. N. 2274/2019, a favore di Demanio Dello Stato con sede in Roma, (C.F. 97905320582) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13/09/2022 al n. 2221 di annotazione a trascrizione Dissequestro parziale
- In data 18/04/2024 al n. 1444 di provvedimento di Dissequestro parziale

- 8) **ISCRIZIONE CONTRO NN. 570/5748 del 07/04/2022**, nascente da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo. Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 24/03/2022 Rep. N. 230/2020, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

9) **TRASCRIZIONE CONTRO NN. 13535/18035 del 07/11/2024**, nascente da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa del 10/10/2024 Rep. N. 2905/2024, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli (C.F. 05828330638) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

La sottoscritta ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per i cespiti in esame, rilevando che il trasferimento degli immobili pignorati non è avvenuto per causa di morte.

RISPOSTA AL PUNTO I).f DEL MANDATO

“Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche; esistenza/inesistenza del certificato di agibilità e abitabilità; potenzialità edificatorie del bene; quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)”

Con Atto di Compravendita del 28/02/2006 Repertorio n.129044 Pubblico Ufficiale [REDACTED] (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l'11/03/2006) il sig. [REDACTED], attuale debitore esecutato, divenne proprietario del terreno sul quale costruì il fabbricato ad uso residenziale di cui gli immobili pignorati sono parte. Successivamente alienò gli immobili afferenti al piano primo e secondo e parte di quelli ubicati al piano sottostrada mantenendo la proprietà di quelli oggi oggetto di pignoramento e di accertamento. Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina hanno consentito di apprendere che il debitore esecutato ottenne una prima **Concessione Edilizia, la n°75, il 20/07/2006**. A questa seguirono la **C.E. n°5 del 11/01/2008 (Prima Variante)** e la **C.E. n°6 del 03/02/2009 (Seconda Variante, parere della Commissione edilizia del 20/11/2008)**.

Preme segnalare poi che all'interno del fascicolo del Comune è stata rinvenuta anche l'**Autorizzazione di Abitabilità- Agibilità n°4004/09 del 08/06/2009 (Allegato G)**.

Dal confronto tra lo stato autorizzato, evincibile dagli elaborati grafici allegati all'ultima Concessione Edilizia rilasciata e lo stato degli immobili pignorati, accertato in occasione del

sopralluogo, sono emerse delle differenze localizzate in corrispondenza della chiostrina e al piano semi interrato. Contrariamente a quanto visibile nelle planimetrie di progetto e in quelle catastali è stata accertata la presenza, nella porzione di chiostrina afferente all'appartamento che ci occupa, di un vano bagno/lavanderia di superficie pari a circa 3,30 mq e altezza pari a 2,25 ml e di un muro alto circa 2,30 ml che la divide dalla porzione di pertinenza dell'appartamento confinante.

Per il resto si è registrata una quasi totale conformità a parte la presenza di una finestra con apertura a vasistas in prossimità dell'angolo cottura, nel vano soggiorno, che prospetta sul lotto confinante e che non era contemplata dal progetto. Per quanto riguarda il piano semi interrato si segnala che nel subalterno 10 di nostro interesse è stata realizzata una finestra a nastro, prospettante su via Del Palmento che si configura come un'apertura di luce e non di veduta ma che non era prevista nel progetto approvato. All'interno del fascicolo del Comune è stata rinvenuta l'**Autorizzazione di Abitabilità- Agibilità n°4004/09 del 08/06/2009 (Allegato G)** che però può considerarsi superata visto che sono intervenute delle modifiche. Per tale motivo bisognerà procedere all'ottenimento di una nuova autorizzazione di agibilità previa regolarizzazione urbanistica e catastale.

Il vano realizzato nella chiostrina non è sanabile con la sua attuale destinazione, quindi come bagno/lavanderia perché dai calcoli plano-volumetrici contenuti nella relazione tecnica allegata all'ultima concessione edilizia rilasciata si evince che non residua cubatura ed esso si configura come un vero e proprio volume utilizzato ai fini abitativi. Dal momento che ha un'altezza inferiore a 2,40 ml si potrebbe tentare di regolarizzarlo come locale tecnico perché questa fattispecie è esclusa dal calcolo della volumetria. Ciò comporterebbe la presentazione di una pratica edilizia, con molta probabilità una Scia in sanatoria, che dovrebbe passare al vaglio dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficio del Genio Civile e della Soprintendenza. Nell'ipotesi in cui l'istruttoria della pratica andasse a buon fine, circostanza sulla quale la scrivente allo stato attuale non ritiene di potersi pronunciare in maniera certa, allora si potrebbero ipotizzare delle spese di regolarizzazione di circa 7.000,00 euro comprendenti competenze tecniche, versamenti vari, sanzioni e tutti gli adempimenti necessari all'aggiornamento catastale (presentazione DOCFA) e all'ottenimento della nuova agibilità (presentazione SCA). In questo importo sono ricomprese le spese per la chiusura della finestra in prossimità dell'angolo cottura che non può essere sanata.

Per quanto riguarda invece la finestra di luce realizzata al piano semi interrato, in corrispondenza del sub 10, essa rientra fra le non conformità che interessano l'edificio nella sua totalità e quindi la sua regolarizzazione potrebbe avvenire o attraverso la presentazione

di una pratica edilizia, se prevista dal regolamento edilizio, o tramite un ripristino dello stato precedente l'abuso mediante chiusura, ma previo coinvolgimento di tutto il condominio.

Come detto ai paragrafi precedenti il rilievo visivo degli esterni dell'intero edificio ha altresì consentito di accertare che il sottotetto e la copertura sono stati ripensati rispetto alla configurazione originaria, come testimonia l'assenza delle falde del tetto con le asole autorizzate e la presenza, in sostituzione, di due tettoie localizzate a ridosso dei due vani sgombero che con molta probabilità sono stati trasformati in locali ad uso abitativo. Tutte le modifiche descritte, comprese quelle a livello del piano semi interrato, stando all'assenza nel fascicolo depositato in Comune di pratiche successive a quelle richiamate, sono state con molta probabilità apportate senza ottenere le preventive autorizzazioni.

Tuttavia si ribadisce che non si procederà alla quantificazione delle spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate in corrispondenza delle porzioni di edificio non pignorate ricadenti nella proprietà di terzi o condominiali sia perché sarebbe necessario condurre delle indagini più approfondite, che prevederebbero non solo il rilievo degli esterni ma altre verifiche, sia perché comunque tale attività esulerebbe dal mandato affidato alla scrivente. Si è ritenuto tuttavia di segnalare le non conformità individuate in quanto queste potrebbero un domani pregiudicare la possibilità per il condominio di usufruire delle detrazioni fiscali per le spese di ristrutturazione ed efficientamento energetico previste dai bonus edilizi e perché potrebbero determinare anche delle controversie nella risoluzione di eventuali problemi a carico delle parti condominiali.

RISPOSTA AL PUNTO I).g DEL MANDATO

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

Questo consulente non ha provveduto alla redazione dell'Ape in ossequio alla circolare emessa dai Giudici delle Esecuzioni in data 18/12/2021. Nel caso specifico, essendo l'immobile provvisto di climatizzatore sarà necessario provvedere all'elaborazione del libretto di impianto e quindi si stima che i costi per la redazione dell'Ape siano pari a **350,00 euro** circa.

RISPOSTA AL PUNTO I).h DEL MANDATO

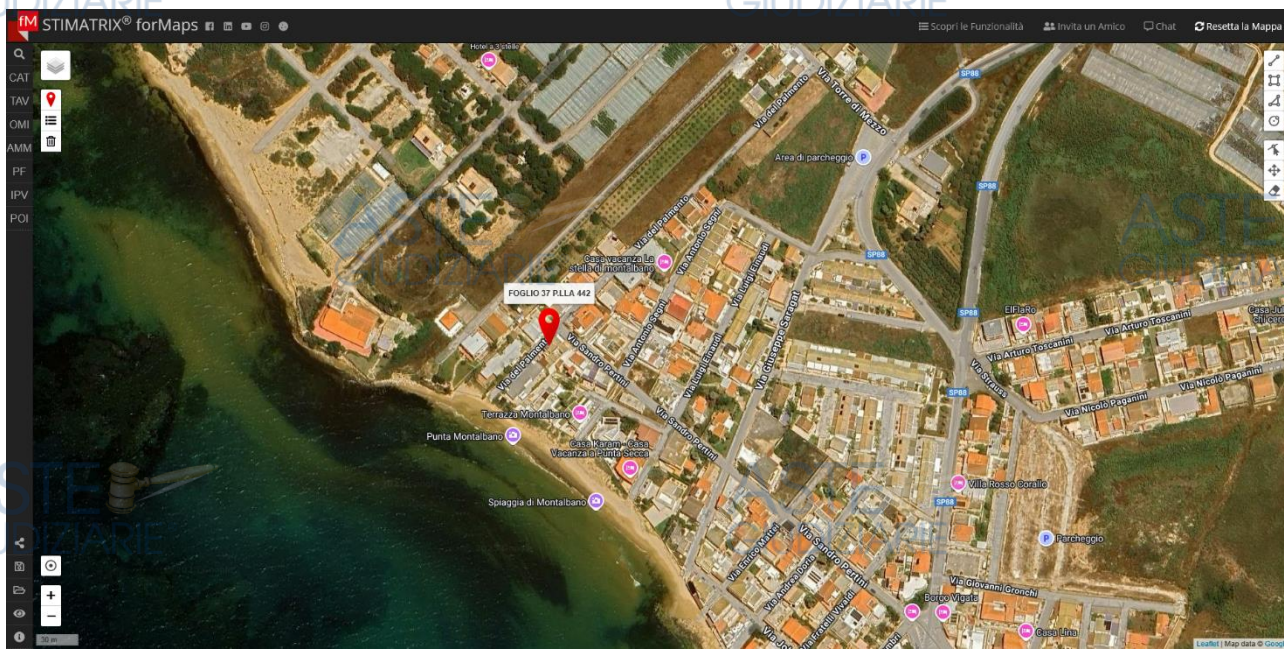
“Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati;

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

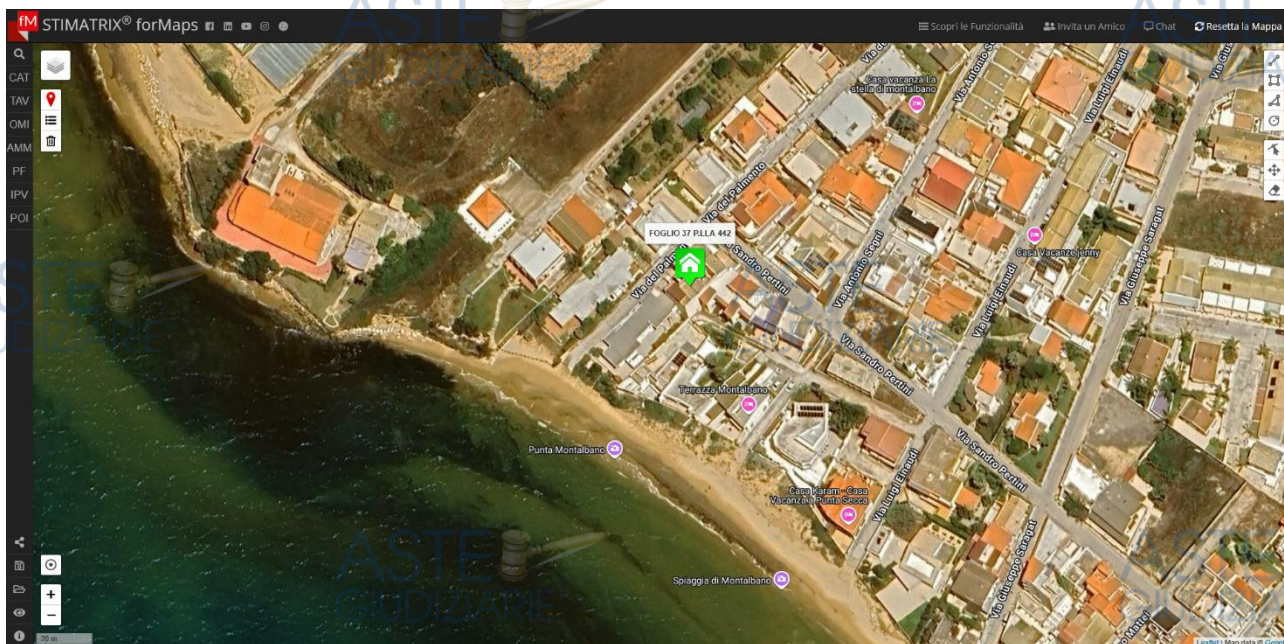
La valutazione del lotto pignorato è stata fatta con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni, i cosiddetti Comparabili, aventi simili caratteristiche tecnico-economiche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nel medesimo segmento di mercato. Il suddetto metodo, noto sotto il nome di Market Comparison Approach (MCA) si basa sul principio che *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*. Di ausilio alla valutazione sono stati anche le informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare locale e i tecnici del luogo che sono stati opportunamente raffrontati con quelli direttamente evincibili dai documenti certi (*rogiti e atti pubblici, ecc.*) acquisiti e riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di stima, per tipologia e caratteristiche complessive.

Nel seguito si riportano i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale dell'immobile, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal sottoscritto consulente per elaborare la valutazione.

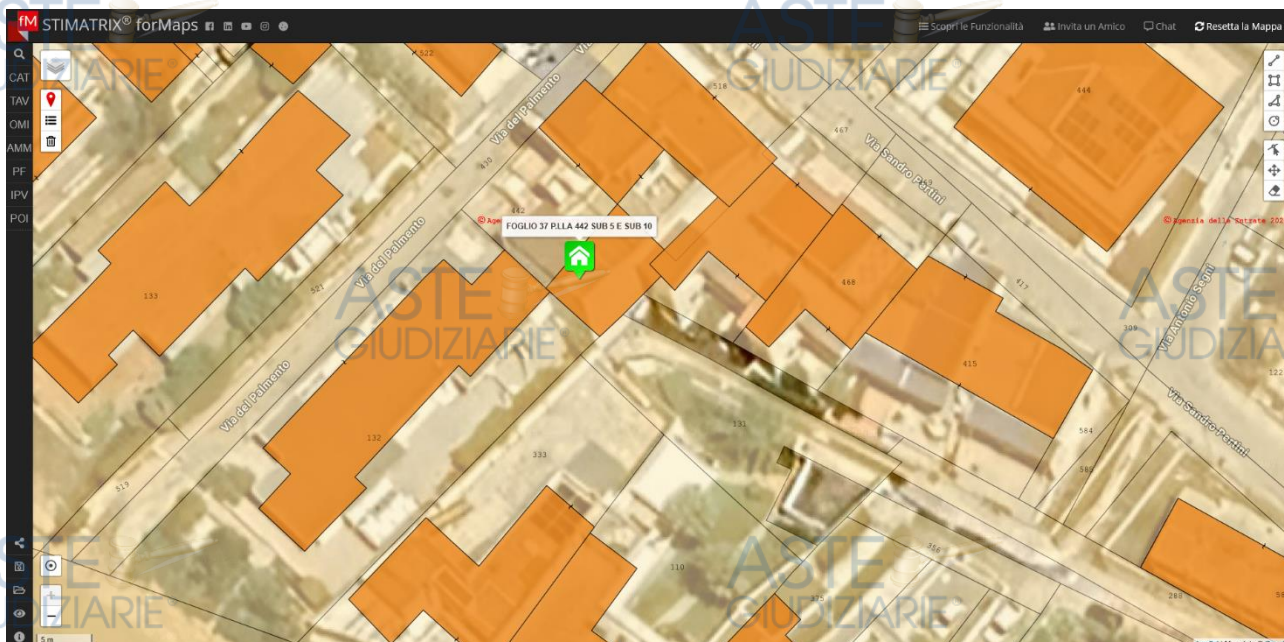
ZONIZZAZIONE: Coordinate Geografiche 36.79178319848435,14.490403533063729



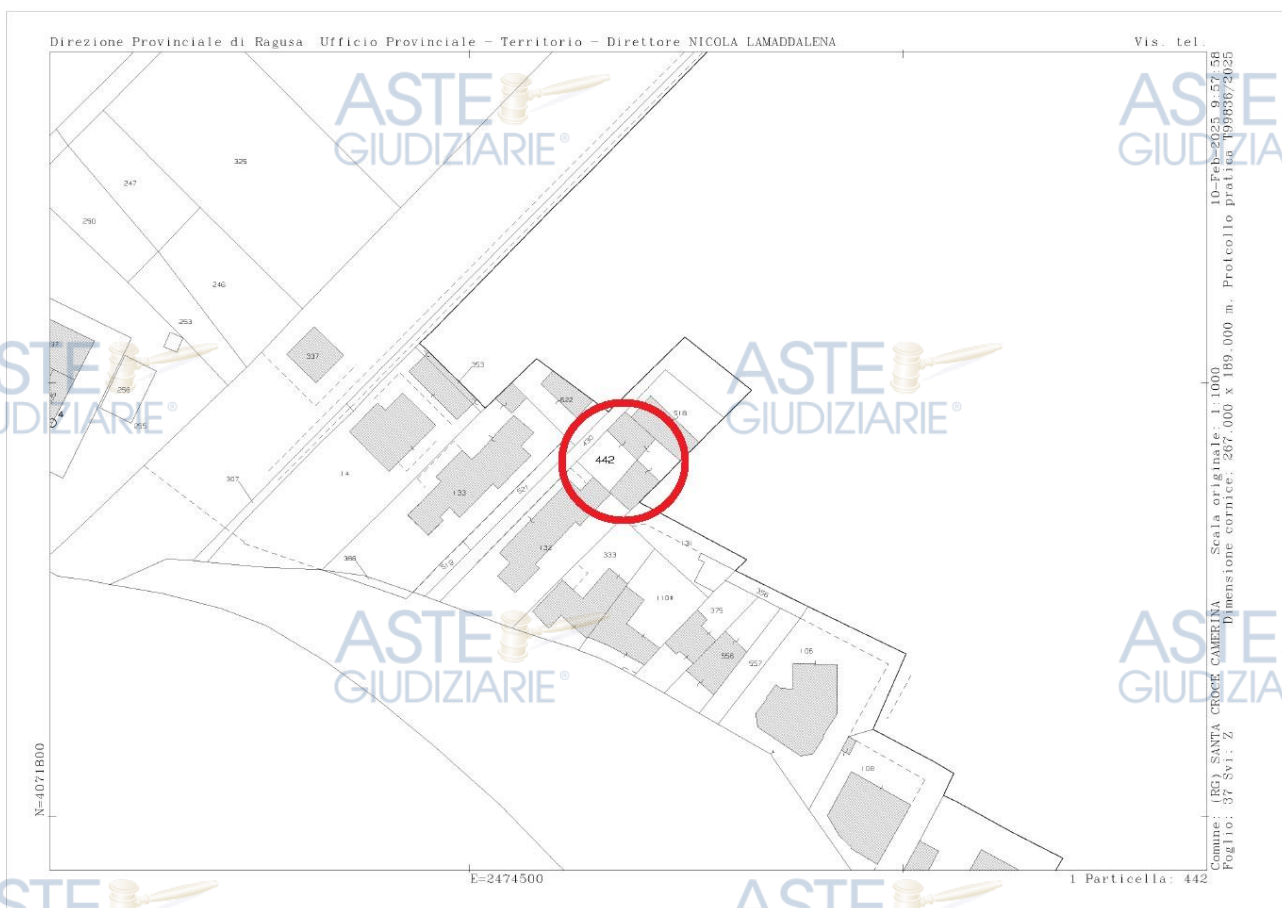
Mapa con indicazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato (appartamento con posto auto di pertinenza) che chiameremo Subject



Mapa con indicazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato(apartamento con posto auto di pertinenza) che chiameremo Subject



Mappa con indicazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato (appartamento con posto auto di pertinenza) che chiameremo Subject



Estratto di mappa catastale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato (appartamento con posto auto di pertinenza) che chiameremo Subject

In un primo momento verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per l'immobile da stimare. Nelle ricerche effettuate grazie al sito di StimatrixCity è stato

possibile identificare chiaramente la posizione dell'immobile oggetto di stima denominato SUBJECT e il numero di unità cedute all'interno del foglio catastale facente parte dell'area interessata, il Foglio 37 (foglio di ubicazione dell'immobile).

La ricerca è stata ristretta prima per categoria catastale in Cat A/3, uguale a quella del Subject e Cat A/2 assimilabile, e poi nel periodo temporale compreso tra la data del 23/03/2025 ed il 23/03/2023, nella tabella si evidenziano i dati di ricerca:

FOGLIO 37 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA		
Categoria Catastale	A/3	A/2
Stock immobiliare	275	45
Compravendite potenziali	26	9
Compravendite adottate	1	2

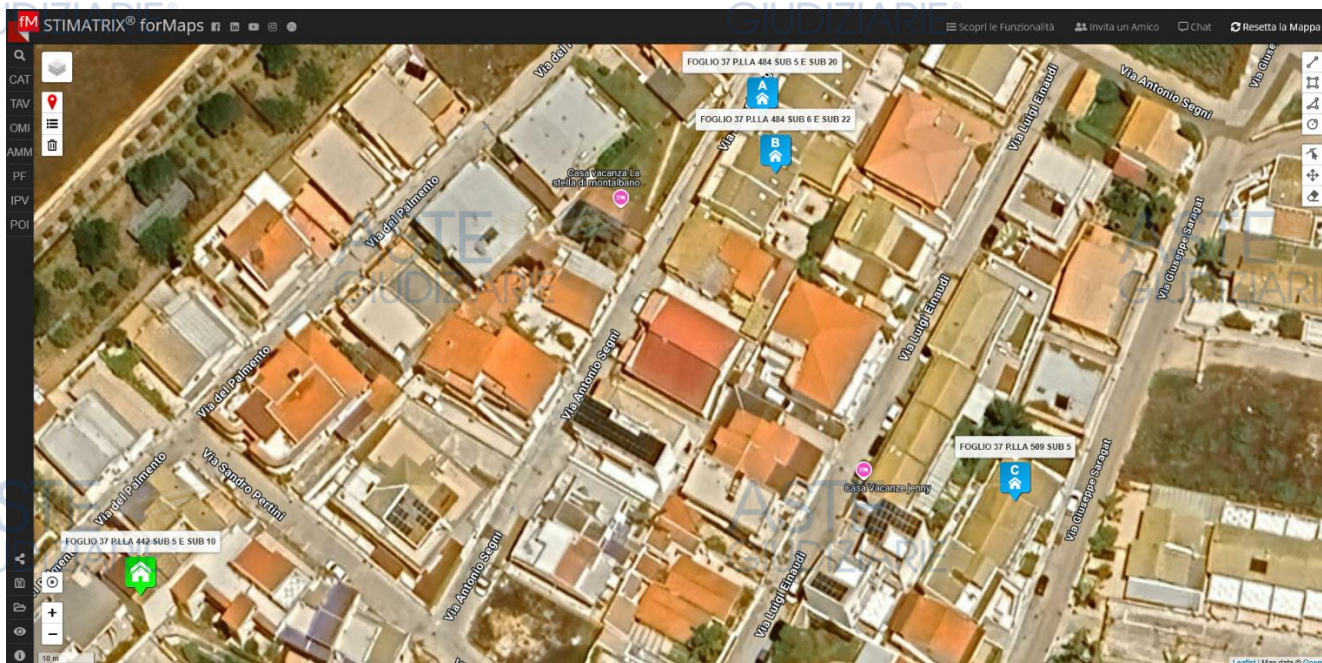
Ai fini dell'applicazione del Market Comparison Approach (MCA Metodo del Confronto di Mercato) sono stati utilizzati tre Comparabili, reperiti nello stesso foglio catastale di appartenenza del nostro SUBJECT, il 37.

L'applicazione concreta del metodo di stima scelto è stata preceduta dalla ricerca del saggio annuo dell'andamento del mercato, dato necessario ai fini della determinazione del prezzo marginale della caratteristica Data (DAT) che consente di aggiornare i prezzi dei comparabili alla data della valutazione. Il saggio si ricava dalle quotazioni del mercato e quindi dall'andamento dei prezzi riferiti al periodo di interesse. Allo scopo ci sono venuti in aiuto dei siti specializzati che si occupano di monitorare l'andamento del prezzo degli immobili di diversa tipologia. Dall'incrocio dei dati rilevati è emerso che nel periodo analizzato si è assistito ad una leggerissima decrescita dei prezzi di mercato. Applicando la formula della divergenza economica, come di seguito indicata, si ricava che il saggio è pari a: $i = (V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} = (1.241,00 \text{ euro/mq} - 1.237,00 \text{ euro/mq}) / 1.237,00 \text{ euro/mq} = 0,003$

i = 0,003 annuo

Essendo il mercato in fase di contrazione, ai fini dei calcoli successivi il ricavato saggio verrà considerato negativo.

Nel seguito si procederà ad una descrizione sintetica del nostro immobile oggetto di valutazione, denominato **SUBJECT** (icona verde), e dei **COMPARABILI** scelti, cioè degli immobili presi in considerazione ai fini del confronto, denominati **A, B e C** (icona azzurra).



Mappa con indicazione dell'ubicazione dei Comparabili e del Subject

SUBJECT

Immobile sito nel Comune di Santa Croce Camerina, Via del Palmento snc
C.F. Comune di Santa Croce Camerina Fg. 37 p.la 442 sub 5 e sub 10

TIPO DI DATO				Compravendita (prezzo di compravendita)
DESCRIZIONE				Appartamento in condominio
DESTINAZIONE				Residenziale
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)
Superficie principale	S1	61,70	1,00	61,70
Superficie pertinenze esterne (veranda e balconi)	SUBV	33,50	0,25	8,30
Posto auto in autorimessa	GRG	19	0,50	9,50
Stato di Manutenzione	STMU			5
Superficie commerciale (SUP)				79,50 mq

COMPARABILE A

Immobile sito nel Comune di Santa Croce Camerina, Via A.Segni n. 46
C.F. Comune di Modica Fg. 37 p.la 484 sub 5 e sub 20

TIPO DI DATO				Compravendita (prezzo di compravendita)
DESCRIZIONE				Appartamento in condominio
DESTINAZIONE				Residenziale
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)
Superficie principale	S1	53	1,00	53,00
Superficie pertinenze esterne (veranda e balconi)	SUBV	44	0,25	11,00
Posto auto in autorimessa	GRG	29	0,50	14,50
Stato di Manutenzione	STMU			4
Superficie commerciale (SUP)				78,50 mq
Fonte dato	Atto pubblico a rogito Dott. [REDACTED], Notaio a Ragusa, Rep. N. 5681 e Racc. N. 4562			
Data	11/06/2024			
Prezzo	128.000,00 euro			

COMPARABILE B

Immobile sito nel Comune di Santa Croce Camerina, Via A.Segni n. 50
C.F. Comune di Modica Fg. 37 p.la 484 sub 6 e sub 22

TIPO DI DATO				Compravendita (prezzo di compravendita)
DESCRIZIONE				Appartamento in condominio
DESTINAZIONE				Residenziale
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)
Superficie principale	S1	52	1,00	52,00
Superficie pertinenze esterne (veranda e balconi)	SUBV	44	0,25	11,00
Posto auto in autorimessa	GRG	27	0,50	13,50
Stato di Manutenzione	STMU			5
Superficie commerciale (SUP)				77,50 mq
Fonte dato	Atto pubblico a rogito Dott. [REDACTED], Notaio a Ragusa, Rep. N. 5787 e Racc. N. 4653			
Data	07/08/2024			
Prezzo	139.000,00 euro			

COMPARABILE C

Immobile sito nel Comune di Santa Croce Camerina, Via G. Saragat
C.F. Comune di Modica Fg. 37 p.la 509 sub 5

TIPO DI DATO				Compravendita (prezzo di compravendita)
DESCRIZIONE				Appartamento in condominio
DESTINAZIONE				Residenziale
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)
Superficie principale	S1	88	1,00	88,00
Superficie pertinenze esterne (veranda e balconi)	SUBV	40	0,25	10,00
Posto auto in autorimessa	GRG	0	0,50	0
Stato di Manutenzione	STMU			4
Superficie commerciale (SUP)				98,00 mq
Fonte dato	Atto pubblico a rogito Dott.ssa [REDACTED], Notaio a Vittoria, Rep. N. 28661 e Racc. N. 13627			
Data	07/03/2025			
Prezzo	150.000,00 euro			

Le caratteristiche tecnico/economiche considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- 1) **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: mese/anno;
- 2) **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: mq;
- 3) **Superficie pertinenze esterne veranda e balconi (SUBV):** La superficie dei balconi e della veranda è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice. Unità di misura: mq;
- 4) **Stato di manutenzione (STMU):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne ed esterne, dei serramenti, dei rivestimenti, esclusi gli impianti.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

TABELLA DEI DATI

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	128.000,00	139.000,00	150.000,00	--
Data DAT (mesi)	10	8	1	0
Superficie principale S1(mq)	53,00	52,00	88,00	61,70
Superficie pertinenze esterne veranda e balconi SUBV (mq)	44,00	44,00	40,00	33,50
Posto auto in autorimessa GRG (mq)	29	27	0	19
Stato di manutenzione STMU 1=minimo o scarso 2=mediocre 3=medio o sufficiente 4 =discreto 5= massimo o buono	4	5	4	5

TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	- 0,003
Superficie principale S1	1,000
Superficie pertinenze esterne veranda e balconi SUBV	0,250
Posto auto in autorimessa GRG	0,500
Stato di manutenzione STMU	Costo manutenzione da 4 a 5(€) 10.000,00 euro

RAPPORTI DI POSIZIONE

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e, essendoci i presupposti, talora anche con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 128.000,00 * 1,00 / 78,50 = 1.630,57 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 139.000,00 * 1,00 / 77,50 = 1.793,54 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 98,00 = 1.530,61 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.793,54 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.530,61 €/m²

Il prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1) che verrà preso in considerazione, essendo il rapporto di posizione pari a 1, sarà il minimo fra quello dei comparabili ricavati.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,003 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{DAT}) = PRZ * (-i/12) = 128.000,00 * (+0,003/12) = 32,00 \text{ €/mese}$$

$$pB(\text{DAT}) = PRZ * (-i/12) = 139.000,00 * (+0,003/12) = 34,75 \text{ €/mese}$$

$$pC(\text{DAT}) = PRZ * (-i/12) = 150.000,00 * (0,003/12) = 37,50 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(S1) = 128.000,00 * 1,00 / 78,50 = 1.630,57 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 139.000,00 * 1,00 / 77,50 = 1.793,54 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 98,00 = 1.530,61 \text{ €/m}^2$$

Il prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1) che verrà preso in considerazione, essendo il rapporto di posizione pari a 1, sarà il minimo fra quello dei comparabili ricavati quindi 1.530,61 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie pertinenze esterne balconi e veranda (SUBV)

$[i(\text{SUBV})] = 0,25$ indice mercantile

$P_{\text{marginale superficie secondaria}} = P_{\text{marginale superficie principale}} \times \text{Indice mercantile}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 382,65 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 382,65 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 382,65 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie pertinenze esterne balconi e veranda (SUBV)

$[i(\text{SUBV})] = 0,50$ indice mercantile

$P_{\text{marginale superficie secondaria}} = P_{\text{marginale superficie principale}} \times \text{Indice mercantile}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 765,30 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 765,30 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 765,30 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione (STMU)

Il prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione $p(\text{STMU})$ è posto pari al costo degli interventi per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo in € $[i(\text{STMU})]$
4 (Discreto)	5 (Buono)	10.000,00 €

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STMU}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STMU}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STMU}) = 10.000,00 \text{ €}$$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data DAT (mesi)	32,00	34,00	37,00
Superficie principale S1	1.530,61	1.530,61	1.530,61
Superficie pertinenze esterne veranda e balconi SUBV	382,65	382,65	382,65
Posto auto in autorimessa GRG	765,30	765,30	765,30
Stato di manutenzione STMU	10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) che è pari al prodotto fra la differenza dell'ammontare delle caratteristiche ed il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)
Prezzo totale PRZ (€)	128.000,00		139.000,00		150.000,00	
Data DAT (mesi)	(0-10) * 32,00	-320,00	(0-8) * 34,75	-278,00	(0-1) * 37,50	-37,50
Superficie principale S1 (mq)	(61,70-53) * 1.530,61	+ 13.316,31	(61,70-52) * 1.530,61	+14.846,92	(61,70-88) * 1.530,61	- 40.255,04
Superficie pertinenze esterne balconi e verande SUBV (mq)	(33,50- 44)* 382,65	- 4.017,82	(33,50- 44)* 382,65	- 4.017,82	(33,50-40)* 382,65	-2.487,22
Superficie posto auto in autorimessa GRG (mq)	(19-29) * 765,30	-7.653,00	(19-27)* 765,30	- 6.122,40	(19-0)* 765,30	+14.540,70
Stato di manutenzione STMU	(5-4)* 10.000,00	+10.000	(5-5)* 10.000,00	0,00	(5-4)* 10.000,00	+10.000,00
Prezzo corretto	139.325,49		143.428,70		131.760,94	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} =$$

$$[(143.428,70 \text{ €} - 131.760,94 \text{ €}) * 100] / 131.760,94 \text{ €} = 8,85\% < 10\%.$$

SINTESI DI STIMA

Il valore del Subject, ricavato applicando il metodo del Market Comparison Approach, è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$(139.325,49 \text{ €} + 143.428,70 \text{ €} + 131.760,94 \text{ €}) / 3 = \mathbf{138.171,71 \text{ €}}.$$

Il nostro Subject rispetto ai comparabili scelti, che sono posizionati nella parte un po' più interna dell'abitato, gode di un'ubicazione particolarmente privilegiata perchè si trova a circa

50 metri dalla spiaggia, che può essere quindi raggiunta tranquillamente a piedi e che rappresenta senz'altro un punto di interesse di forte rilevanza. Come appreso dalle informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare locale e i tecnici del luogo, Punta Secca negli ultimi anni, complice l'effetto della fiction televisiva il Commissario Montalbano, è diventata tra le borgate marinare della provincia di Ragusa quella più richiesta dai turisti e dagli investitori di ogni parte d'Europa e non solo. Ciò ha determinato una significativa e a tratti anche sproporzionata lievitazione dei prezzi specie per quegli immobili che possono vantare fra le proprie peculiarità la vicinanza al mare e l'immediata accessibilità alla spiaggia. Queste due caratteristiche infatti sono fra le più ricercate da quanti decidono o di investire in loco ai fini turistico/ricettivi o semplicemente di trascorrere qui le loro vacanze. Per tale motivo, nella considerazione che il lotto che ci occupa possiede proprio le qualità descritte dianzi, la sottoscritta è del parere che occorra applicare al valore, appena ricavato, dei coefficienti di differenziazione che consentano da un lato di giungere ad una più corretta comparazione tra i beni presi in considerazione con il metodo di stima MCA (Market Comparison Approach) prima elaborato e dall'altro che possano tener conto del peso estimativo della caratteristica qualitativa posizionale intrinseca posseduta dal lotto di interesse e della sua maggiore appetibilità in relazione all'andamento del mercato.

$$C_{\text{ubicazione di pregio}} = 1,3$$

$$C_{\text{appetibilità mercato}} = 1,4$$

Moltiplicando i due coefficienti otteniamo il coefficiente C:

$$C = C_{\text{ubicazione di pregio}} \times C_{\text{appetibilità mercato}} = 1,3 \times 1,4 = 1,82$$

Moltiplicando il coefficiente C soprastante per il valore precedentemente ricavato otteniamo il valore corretto:

$$\text{Valore} = 138.171,71 \text{ €} \times 1,82 = \mathbf{251.472,51 \text{ €}}$$

$$\text{Che arrotondo per eccesso a } \mathbf{251.500,00 \text{ €}}$$

Considerando la superficie commerciale, se si vuol procedere alla determinazione del valore unitario a mq (€/mq) del Subject si ha:

$$\text{Valore unitario a mq (€/mq)} = 251.500,00 \text{ €} / 79,50 \text{ mq} = \mathbf{3.163,52 \text{ €/mq}}$$

$$\text{Che si può arrotondare } \mathbf{3.160,00 \text{ €/mq}}$$

Dunque, si ha che il valore del suddetto cespite, **al lordo delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario**, è pari a:

VALORE DI MERCATO STIMATO LOTTO N.1: 251.500,00 €
(duecentocinquantunomilacinquecentoeuro/00)

RISPOSTA AL PUNTO I).i DEL MANDATO

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

Al valore del **LOTTO N.1 (Fg. 37, P.III 442 sub 5 e sub 10)** determinato nel precedente punto, va detratto il valore delle **decurtazioni** (spese di regolarizzazione urbanistica e catastale e dell'APE) indicate nel **paragrafo I.f) e I.g)** che ammontano a circa **7.350,00 euro**:

Valore LOTTO N.1 = 251.500,00 € - 7.350,00 € = 244.150,00 €

e va decurtato l'**abbattimento forfettario**, nella misura del **15%** del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente indicati nella presente perizia.

Pertanto, il **valore finale del LOTTO N.1, al netto delle predette decurtazioni e correzioni**, è il seguente:

Valore finale LOTTO N.1 = Valore LOTTO N.1 - 15% (Valore LOTTO N.1) =
= 244.150,00 € - 15% (244.150,00) € = 244.150,00 € - 36.622,50 € = 207.527,50 €

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO N.1: 207.527,50 €
(duecentosettemilacinquecentoventisetteeuro/50)

RISPOSTA AL PUNTO I).i DEL MANDATO

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

La procedura esecutiva immobiliare in esame non riguarda il caso di pignoramento di quota.

Il tutto in adempimento all'incarico ricevuto.

La scrivente rimane a disposizione per eventuali e/o ulteriori chiarimenti a riguardo.

In allegato si riportano:

- 1) *Allegato A*: Verbale d'accesso
- 2) *Allegato B1*: Visure catastali LOTTO 1
- 3) *Allegato C*: Estratto di mappa
- 4) *Allegato D1*: Planimetrie catastali LOTTO 1
- 5) *Allegato E*: Atto di provenienza LOTTO 1
- 6) *Allegato F*: Ispezioni Ipotecarie
- 7) *Allegato G*: Risultanze delle indagini urbanistiche relative al LOTTO 1
- 8) *Allegato Q*: Certificati Anagrafe e Stato Civile

Modica lì, 05/04/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Simona Incatasciato

TRIBUNALE DI RAGUSA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

.....

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 284/2024 R.G.ES. IMM

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORE INTERVENUTO:

DEBITORE ESECUTATO:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: **DOTT. CARLO DI CATALDO**

.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 2

.....

PERITO ESTIMATORE: ING. INCATASCIATO SIMONA

Via San Giuliano I traversa n.33

97015 Modica (RG)

C.F.: NCTSMN76B56F258G

P.IVA: 01277370886

Cell.: 3333301656

Email: info@ingegnicultura.it

PEC: simona.incatasciato@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA LOTTO N.2	
Esecuzione Immobiliare n.284/2024 R.G.ES. IMM. promossa [REDACTED]	
Giudice Dott. CARLO DI CATALDO	
Custode Giudiziario: Avv. BUSCEMI MARIA GIOVANNA	
Perito Estimatore: Ing. Simona Incatasciato	
DIRITTO BENI	Piena proprietà per la quota di 1/1
UBICAZIONE	Appartamento per civile abitazione al piano terra con posto auto di pertinenza al piano semi interrato, catastalmente classificati nella categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) e C/6 (box auto)
TITOLARITA'	Santa Croce Camerina (RG), Via del Palmento snc (Coordinate Geografiche 36.79178319848435, 14.490403533063729)
PROVENIENZA VENTENNALE	Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Il terreno su cui il debitore ha poi realizzato l'edificio a cui i cespiti costituenti il lotto appartengono gli è pervenuto per Atto di Compravendita del 28/02/2006 Rep. n.129044/39955 Pubblico Ufficiale Notaio Dott. [REDACTED] (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l'11/03/2006) da potere di [REDACTED].
DATI CATASTALI	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolarità. Il trasferimento degli immobili pignorati costituenti il lotto di vendita non è avvenuto per causa di morte.
LOTTO	Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Fg. 37 p.la 442 sub 6 e sub 11
OCCUPAZIONE	LOTTO N.2- Appartamento per civile abitazione al piano terra con posto auto di pertinenza al piano semi interrato
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, c. 2	Gli immobili, stando alle dichiarazioni dell'esecutato, risultano non occupati e non locati.
IRREGOLARITA' E ABUSI	La documentazione risulta completa e corretta.
IMMOBILE INSANABILE	Dal confronto tra lo stato autorizzato, evincibile dagli elaborati grafici allegati all'ultima C.E. rilasciata e lo stato degli immobili pignorati, accertato in occasione del sopralluogo, sono emerse delle differenze localizzate in corrispondenza della chiostrina di pertinenza dell'appartamento e del vano soggiorno-pranzo. Contrariamente a quanto visibile nelle planimetrie di progetto è stata accertata la presenza, nella porzione di chiostrina afferente all'appartamento che ci occupa, di un vano bagno/lavanderia di superficie pari a circa 3,30 mq e altezza pari a 2,25 ml e di un muro alto circa 2,30 ml che la divide dalla porzione di pertinenza dell'appartamento confinante. Per il resto si è registrata una quasi totale conformità a parte la presenza di una tramezzatura nel vano soggiorno che non era contemplata dal progetto e che è stata realizzata per ricavare uno stanzino ad uso letto.
TITOLARITA' URBANISTICA	L'immobile non rientra in questa tipologia.
AGIBILITA'/ABITABILITA'	Con Atto di Compravendita del 28/02/2006 Repertorio n.129044 Pubblico Ufficiale [REDACTED] (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l'11/03/2006) il sig. [REDACTED], attuale debitore esecutato, divenne proprietario del terreno sul quale costruì il fabbricato ad uso residenziale di cui gli immobili pignorati sono parte. Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina hanno consentito di apprendere che il debitore esecutato ottenne una prima Concessione Edilizia, la n°75, il 20/07/2006. A questa seguirono la C.E. n°5 del 11/01/2008 (Prima Variante) e la C.E. n°6 del 03/02/2009 (Seconda Variante, parere della Commissione edilizia del 20/11/2008).
SPESE DI BONIFICA /SMALTIMENTO COSE MOBILI	L'immobile è provvisto di Autorizzazione di Abitabilità- Agibilità n°4004/09 del 08/06/2009 che però può considerarsi superata visto che sono intervenute delle modifiche. Per tale motivo bisognerà procedere all'ottenimento di una nuova autorizzazione di agibilità previa regolarizzazione urbanistica e catastale.
DIVISIBILITA'	Non ricorrono
VALORE DI MERCATO TOTALE LOTTO N.2	L'immobile è pignorato per una quota pari a 1/1
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO N.1 (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI)	246.570,00 euro
VENDIBILITA' E MOTIVO	203.209,50 euro
VINCOLI	ELEVATA per ubicazione, in un contesto particolarmente richiesto per la vicinanza alla spiaggia della borgata marinara di Punta Secca, e per tipologia di beni.
EDILIZIA AGEVOLATA	La particella ricade in zona interessata da vincolo paesaggistico
ONERI	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
APE	7.500,00 euro per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per l'ottenimento di una nuova agibilità e dell'APE.
	TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI
	ISCRIZIONE CONTRO NN. 2486/9814 del 17/04/2007, nascente da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Pubblico ufficiale Notaio Giacchino Riccardo del 13/04/2007 Rep. N. 77868/6900, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena (P.I. 00884060526) a carico del debitore esecutato D [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trascrizioni e Iscrizioni
Pregiudizievoli

TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 12430/18877 del 02/11/2011, nascente da Atto tra vivi- Costituzione di fondo patrimoniale. Pubblico Ufficiale Notaio Demostene Giovanni del 22/10/2011 Rep. N. 136385/45666, a favore e a carico del debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

TRASCRIZIONE CONTRO NN. 7624/11062 del 06/08/2013, nascente da Domanda Giudiziale. Revoca Atti soggetti a trascrizione. Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a., del 30/07/2013 Rep. N. 2/2013 a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO NN. 11276/16525 del 21/11/2017, nascente da Atto giudiziario – Sentenza Dichiarativa di inefficacia Atto. Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa del 30/07/2013 Rep. N. 1236/2017, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO NN. 3082/17648 del 14/12/2017, nascente da Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 a garanzia di mutuo condizionato. Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a. del 12/12/2017 Rep. N. 1468/2017, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO NN. 146/1345 del 28/01/2020, nascente da Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo. Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a. del 27/01/2020 Rep. N. 7358/2019, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO NN. 5634/7939 del 21/05/2021, nascente da Atto esecutivo o cautelare – Sequestro Preventivo. Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa del 30/04/2021 Rep. N. 2274/2019, a favore di Demanio Dello Stato con sede in Roma, (C.F. 97905320582) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO NN. 570/5748 del 07/04/2022, nascente da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo. Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 24/03/2022 Rep. N. 230/2020, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

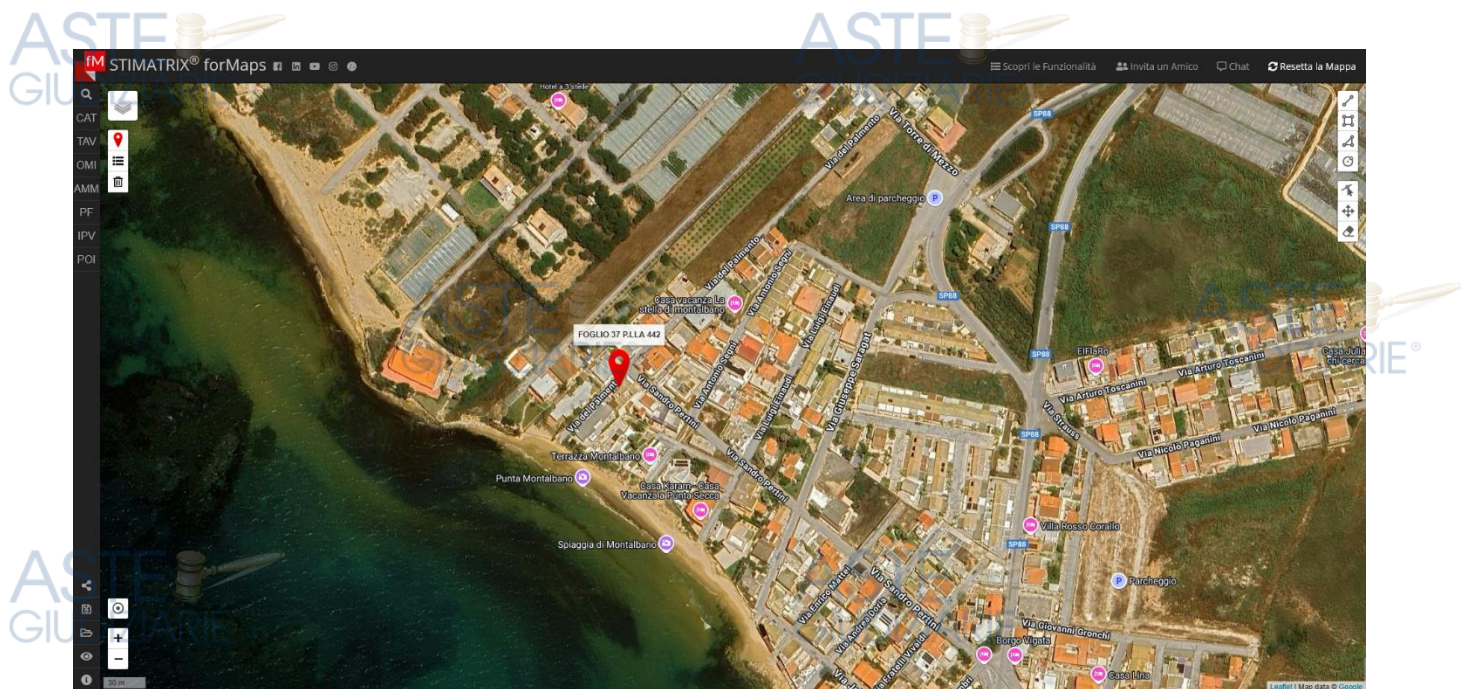
TRASCRIZIONE CONTRO NN. 13535/18035 del 07/11/2024, nascente da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa del 10/10/2024 Rep. N. 2905/2024, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli (C.F. 05828330638) a carico del debitore [REDACTED]



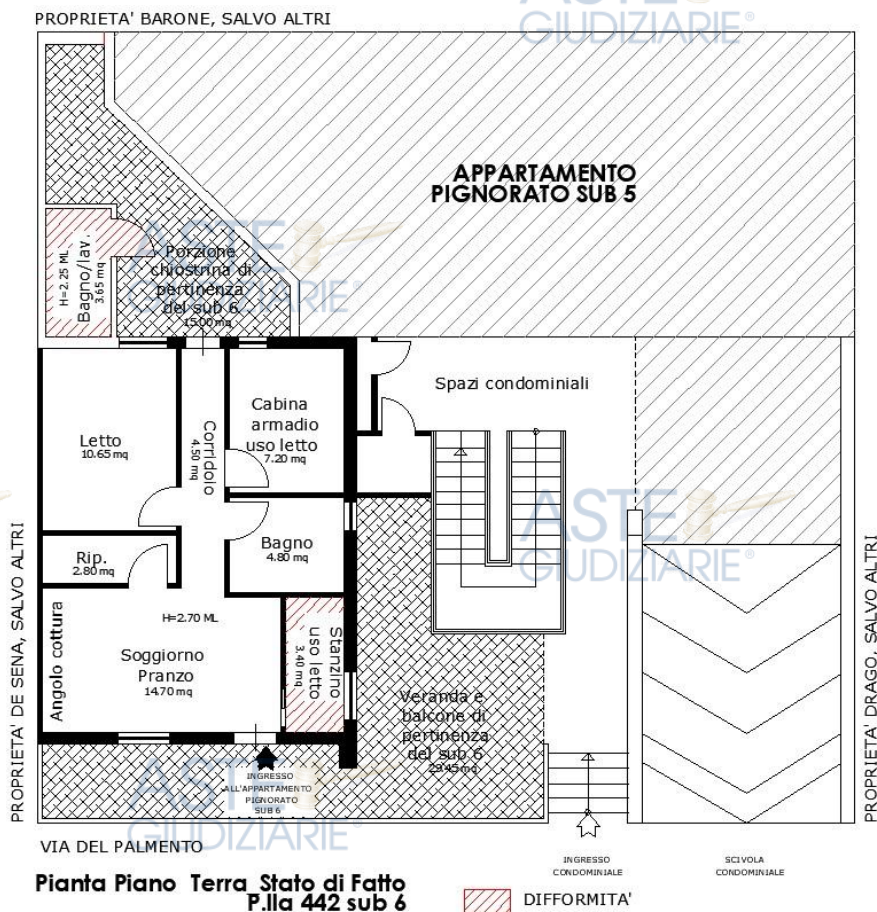
DATI CATASTALI		C.F. Comune di Santa Croce Camerina Fg. 37 P.Ila 442 sub 6 e sub 11		
DESCRIZIONE		Appartamento per civile abitazione con posto auto di pertinenza siti nel Comune di Santa Croce Camerina, alla via Del Palmento snc		
DESTINAZIONE		Residenziale		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale alloggio	S1	53,40 MQ	1,00	53,40 MQ
Superficie balconi e verande	SUB	44,45 MQ	0,25	11,11 MQ
Superficie posto auto di pertinenza	GRG	17,00 MQ	0,50	8,50 MQ
Superficie commerciale (SUP)		73,01 MQ		
VALORE TOTALE DI MERCATO (LOTTO N.2)		246.570,00 €		
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO N.2)		203.209,50 €		



Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione del sito



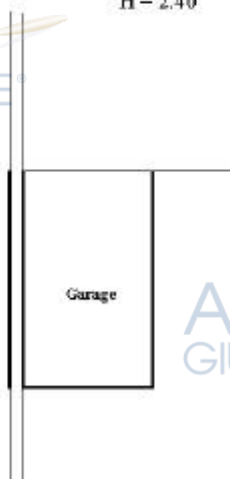
Ortofoto con indicazione del sito



Planimetria rilevata dell'appartamento pignorato con indicazione delle non conformità al progetto approvato

Piano S1

H = 2.40



Planimetria catastale del posto auto pignorato (sub 11)

FOTO 1
Porzione del prospetto dell'edificio su via Del Palmento



FOTO 2
Porzione del prospetto dell'edificio su via Del Palmento



FOTO 3
Scala di accesso agli immobili



FOTO 4
Porzione di prospetto corrispondente all'unità abitativa facente parte del lotto n.2



FOTO 5
Veranda esterna prospiciente l'ingresso all'unità abitativa



FOTO 6
Vano soggiorno-pranzo con angolo cottura



FOTO 7 Corridoio di distribuzione della zona notte	FOTO 8 Vano cabina armadio attrezzato ad uso camera da letto
	
FOTO 9 Camera da letto	FOTO 10 Bagno
	
FOTO 11 Chiostrina con piccolo vano ad uso bagno	FOTO 12 Interno piccolo vano ad uso bagno ricavato nella chiostrina
	

FOTO 13 Vano ripostiglio	FOTO 14 Camera ad uso letto ricavata in prossimità del vano soggiorno pranzo
	
FOTO 15 Scivola di accesso al piano semi interrato dalla pubblica via	FOTO 16 Scivola di accesso al piano semi interrato dalla pubblica via
	
FOTO 17 Posto auto coperto sub 11	FOTO 18 Vista verso il mare dalla scala di accesso all'edificio
	

LOTTO N.2					
	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATA
LOTTO N.2	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 3	1/1 Diritto di proprietà Cat. A/3- Appartamento di tipo economico	Santa Croce Camerina (RG) Via del Palmento snc	Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Fg.37 P.Ila 442 sub 6, Piano T	 (proprietà per 1/1)
	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 4	1/1 Diritto di proprietà Cat. C/6- Autorimessa o rimessa	Santa Croce Camerina (RG) Via del Palmento snc	Catasto Fabbricati Santa Croce Camerina Fg.37 P.Ila 442 sub 11, Piano S1	 (proprietà per 1/1)

3.1 Identificazione del bene

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

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

Il **LOTTO 2** definito per la procedura in oggetto è costituito dai seguenti beni ed in particolare, la quota oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutato, è la seguente:

- **Piena Proprietà della quota pari ad 1/1 degli immobili** indicati di seguito e ubicati a Santa Croce Camerina, nella borgata di Punta Secca, alla **via Del Palmento snc.**

Tali immobili sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina**, nel modo seguente (**Allegato B2**):

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Santa Croce Camerina									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	37	442	6	A/3	2	3,5 vani	66 mq	56 mq	€ 180,76
Indirizzo: VIA DEL PALMENTO SNC, piano: T									
Intestati: [REDACTED], proprietà per 1/1									

RISPOSTA AL PUNTO I). b DEL MANDATO

I cespiti di interesse costituenti il LOTTO N.2 sono ubicati in territorio di Santa Croce Camerina nella borgata marinara di Punta Secca, alla fine della via del Palmento snc a a circa 50 metri dalla spiaggia che può essere raggiunta quindi a piedi. In una posizione, sotto il profilo naturalistico e della panoramicità, di elevata rilevanza. Non molto distante dal cuore pulsante della frazione, rappresentato da piazza del Faro e dal corso Aldo Moro ove sorge la nota Casa di Montalbano, la zona si caratterizza per l'elevata densità edilizia e risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria. Nell'immediato intorno degli immobili oggetto di valutazione sorgono edifici a carattere prevalentemente residenziale, fisso e stagionale.



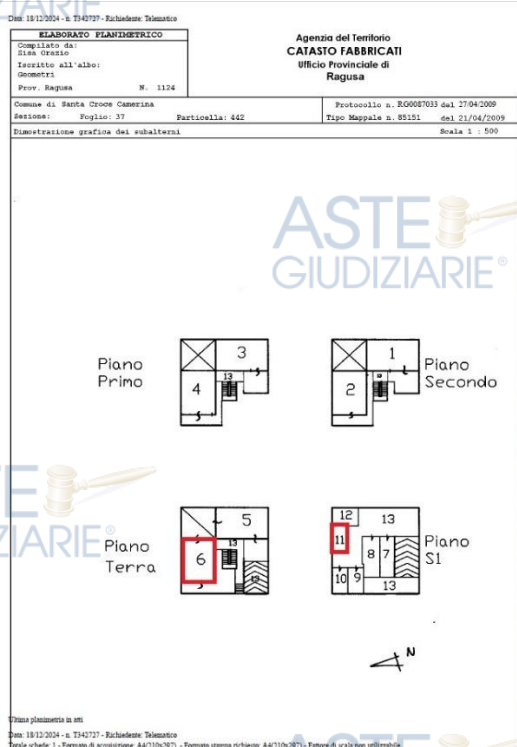
Ortofoto con indicazione del sito



Ortofoto con indicazione del sito

L'appartamento (sub 6) e il posto auto (sub 11) sono situati rispettivamente al piano terra e al piano semi interrato di un edificio condominiale composto da complessivi 3 piani fuori terra (P.T- P.1 - P.2) e uno semi-interrato. Nel dettaglio al piano semi interrato, ad uso rimessa, si trovano in tutto 6 posti auto compresi i due di proprietà del debitore esecutato, lo spazio di manovra e altri spazi condominiali; al piano terra si trovano due unità immobiliari a destinazione d'uso abitativa entrambe di proprietà del debitore esecutato; al piano primo si trovano altre due unità immobiliari sempre a destinazione d'uso abitativa intestate a ditte terze; al piano secondo, si trovano due locali autorizzati come sgombero e classificati

catastralmente come depositi (C/2) che sono intestati a ditte terze.



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 10/02/2025
Ora: 09:59:53
Numero Pratica: T101505
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del	
SANTA CROCE CAMERINA		37	442	1	02/03/2009	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	Il cv	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DEL PALMENTO	SN	2			DEPOSITO
2	VIA DEL PALMENTO	SN	2			DEPOSITO
3	VIA DEL PALMENTO	SN	1			Abitazione di tipo economico
4	VIA DEL PALMENTO	SN	1			Abitazione di tipo economico
5	VIA DEL PALMENTO	SN	T			Abitazione di tipo economico
6	VIA DEL PALMENTO	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
7	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			GARAGE
8	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			GARAGE
9	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			POSTO MACCHINA COPERTO
10	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			POSTO MACCHINA COPERTO
11	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			POSTO MACCHINA COPERTO
12	VIA DEL PALMENTO	SN	S1			POSTO MACCHINA COPERTO
13	VIA DEL PALMENTO		S1-T-1-2			corte, scivola, spazi di manovra, locale

Elaborato planimetrico ed elenco immobili

Il piano semi interrato è raggiungibile, sia a piedi che con le auto, solamente dalla scivola che si diparte dalla via Del Palmento perché non c'è un collegamento interno con i piani sovrastanti. Alla restante parte dei piani si accede per il tramite di due scale. Una prima breve rampa che consente di superare la differenza di quota con la via pubblica e che immette nello spazio di distribuzione condominiale al piano terra e un corpo scala esterno, posizionato al centro dei due blocchi in cui è organizzato il fabbricato, da cui si raggiungono le unità immobiliari ubicate ai piani superiori. Nella considerazione che l'unità abitativa di nostro interesse è ubicata al piano terra si segnala che al fine di garantire la sua accessibilità e la completa fruibilità degli spazi anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria sarà necessario provvedere all'installazione di un montascale in corrispondenza della scala di accesso condominiale su via Del Palmento.

L'edificio in esame, che è stato edificato fra il 2006 e il 2009, confina nella sua totalità con: via del Palmento, proprietà De Sena, proprietà Barone, proprietà Drago, salvo altri.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. I prospetti esterni sono in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Le ringhiere di protezione dei balconi, delle verande e del corpo scala sono in alluminio. Le aperture sono provviste di infissi in alluminio. L'appartamento di interesse, sotto il profilo della distribuzione interna, è suddiviso attualmente in: vano soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, tre camere da letto,

bagno e corridoio di distribuzione. Preme segnalare che uno dei tre vani utilizzati come camera da letto è stato autorizzato come cabina armadio avendo una superficie inferiore a quella minima di 9 mq prevista dalla norma per le camere da letto singole. L'altra camera, attualmente adibita a camera da letto matrimoniale, invece ha una superficie inferiore a 14 mq che è invece la superficie minima prevista dalla norma per l'insediamento di due persone. L'ultima camera che si configura più che altro come uno stanzino avendo una superficie di soli 3,70 mq è stata realizzata rimpicciolendo il vano soggiorno pranzo e predisponendo una tramezzatura a lato dell'ingresso. Tutti i vani descritti, fatta eccezione per il ripostiglio, risultano ben areati e illuminati. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 2,70 m. Il vano soggiorno dell'unità immobiliare gode della comodità di una veranda/balcone a forma di L di superficie pari a circa 28,15 mq che si sviluppa lungo due lati e che è dotata di pavimentazione in ceramica e ringhiera di delimitazione in alluminio. Una chiostrina, alla quale si accede da una porta che si trova alla fine del corridoio di distribuzione interno, garantisce l'illuminazione e l'areazione ai due vani ad uso camere da letto. In corrispondenza di essa, la cui sagoma in progetto è quasi quadrata, è stata accertata la presenza lungo la diagonale di un muro alto circa 2,30 ml che funge da divisorio perché nei fatti la divide in due porzioni afferenti alle due unità abitative confinanti del piano terra, entrambe di proprietà del debitore esecutato. Nella parte di chiostrina di pertinenza dell'alloggio che ci occupa è stato realizzato un piccolo vano ad uso bagno/lavanderia di altezza pari a 2,25 ml di dimensioni pari a 1,47 m x 2,76 m. Tale modifica apportata alla chiostrina non risulta però dagli elaborati grafici del progetto approvato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

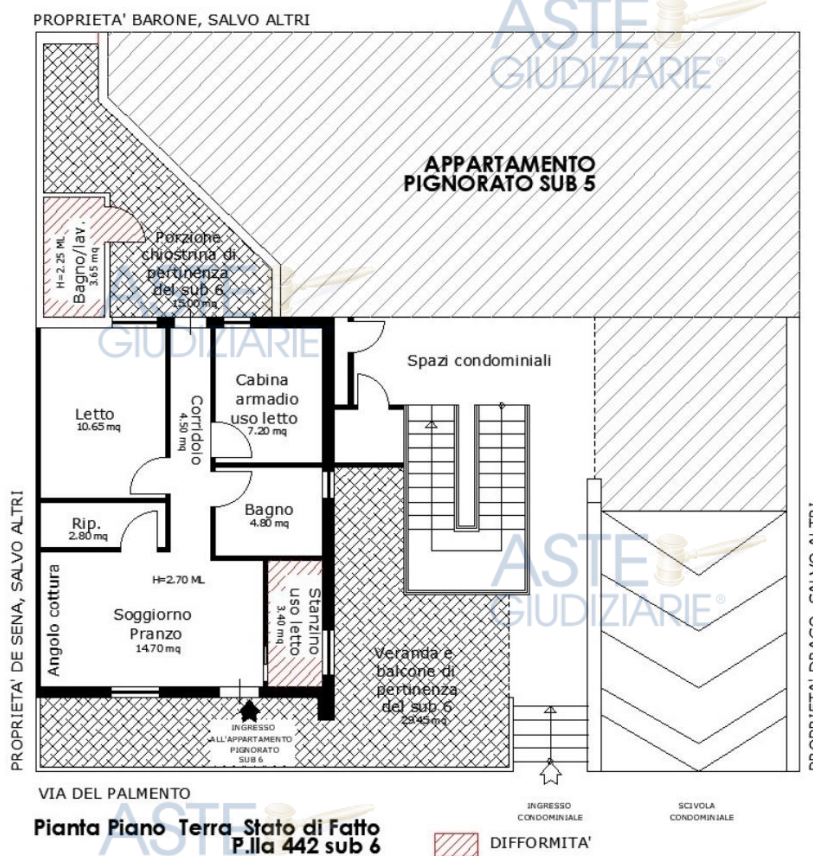
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria dell'appartamento

Per quanto riguarda le finiture si è accertato che le pareti interne e i soffitti sono intonacati; in corrispondenza delle pareti dei locali di servizio (*bagno interno e bagno/lavanderia nella chiostrina*) sono stati utilizzati rivestimenti con piastrelle in ceramica. Le pavimentazioni interne sono in ceramica, le porte interne sono in legno. Le aperture sono provviste di ante in alluminio di colore bianco con vetri e di persiane esterne sempre in alluminio con lamelle regolabili di colore azzurro.

L'appartamento in oggetto è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione. È dotato di impianti tecnologici del tipo sottotraccia; di una pompa di calore installata nel vano soggiorno-pranzo, di uno scaldabagno elettrico che si trova nel vano ripostiglio, di una caldaia installata nel vano lavanderia esterna ed è altresì provvisto di sistema di allarme. Preme rilevare, per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico che l'immobile, stando a quanto riferitomi dal debitore esecutato, è provvisto di un serbatoio idrico che è collegato all'abitazione insistente sul lotto di terreno confinante che il debitore ha riferito essere di sua proprietà. Nella medesima proprietà si troverebbe anche un pozzo trivellato che viene utilizzato in caso di emergenza. L'immobile pignorato, alla luce di quanto detto, è provvisto di predisposizione per l'allaccio alla rete idrica comunale ma di fatto allo stato non è allacciato. È invece allacciato alla rete fognaria comunale.

La **superficie reale** dell'**appartamento per civile abitazione** è di circa **mq 53,40**

È opportuno sottolineare che il criterio di misurazione della **superficie reale** adoperato nella presente perizia è la *superficie esterna lorda* (SEL), calcolata tenendo conto delle pareti interne ed esterne.

Le **superfici** della veranda e della chiostrina ammontano complessivamente: **44,45 mq.**

La **superficie commerciale** del **bene in esame** è di circa **64,50 mq.**

Nel calcolo si è tenuto conto di una percentuale di incidenza della veranda pari a circa il **25%** della superficie effettiva di essa.

Il posto auto coperto (sub 11) la cui superficie si aggira intorno ai 17 mq, si trova al piano semi interrato e, come si evince dall'elaborato planimetrico, è ubicato in posizione parallela rispetto alla scivola. Il piano nella sua totalità ha un'altezza di 2,40 ml e non è rifinito. Esso è raggiungibile dalla scivola condominiale che si diparte dalla pubblica via. Una saracinesca basculante ne definisce l'ingresso. Fatta eccezione per due posti auto dei sei complessivi presenti che sono stati trasformati in veri e propri garages chiusi, i rimanenti, fra cui quello che ci occupa, non sono provvisti di delimitazioni fisiche su tutti e quattro i lati. Il debitore a riguardo riferiva che nei fatti le auto vengono parcheggiate in maniera ordinata non sempre rispettando le aree di sosta individuate nei documenti catastali ma evitando di ostruire la corsia di manovra e gli accessi ai posti auto chiusi. Preme rilevare ancora una volta che in occasione del sopralluogo è stata accertata la presenza nel piano semi interrato di aperture a nastro del tipo luce di cui però non c'è traccia negli elaborati grafici del progetto approvato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 1
Porzione del prospetto dell'edificio su via Del Palmento



FOTO 2
Porzione del prospetto dell'edificio su via Del Palmento



FOTO 3
Scala di accesso agli immobili



FOTO 4
Porzione di prospetto corrispondente all'unità abitativa facente parte del lotto n.2



FOTO 5
Veranda esterna prospiciente l'ingresso all'unità abitativa



FOTO 6
Vano soggiorno-pranzo con angolo cottura



FOTO 7 Corridoio di distribuzione della zona notte	FOTO 8 Vano cabina armadio attrezzato ad uso camera da letto
	
FOTO 9 Camera da letto	FOTO 10 Bagno
	
FOTO 11 Chiostrina con piccolo vano ad uso bagno	FOTO 12 Interno piccolo vano ad uso bagno ricavato nella chiostrina
	

FOTO 13 Vano ripostiglio	FOTO 14 Camera ad uso letto ricavata in prossimità del vano soggiorno pranzo
	
FOTO 15 Scivola di accesso al piano semi interrato dalla pubblica via	FOTO 16 Scivola di accesso al piano semi interrato dalla pubblica via
	
FOTO 17 Posto auto coperto sub 11	FOTO 18 Vista verso il mare dalla scala di accesso all'edificio
	

RISPOSTA AL PUNTO I).c DEL MANDATO

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

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

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

I cespiti pignorati al momento del sopralluogo sono risultati, stando a quanto dichiarato dal debitore esecutato, non occupati e non locati. Lo stesso ha riferito che nei mesi estivi, vista l’elevata appetibilità della borgata, li cede in locazione per brevi periodi ai turisti o ai residenti dei comuni limitrofi. L’ispezione effettuata ha consentito di accertare la presenza nell’appartamento non del solo mobilio ma anche di suppellettili di varia natura (*indumenti, biciclette, giochi, detersivi, ecc.*) che il debitore ha detto essere di sua proprietà. Il CTU in allegato riporta il certificato di residenza rilasciato dal Comune di Comiso dal quale si evince che il debitore esecutato risiede in altro luogo (**ALLEGATO G**).

RISPOSTA AL PUNTO I).c bis DEL MANDATO

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

In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- ***allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti***".

Negli immobili non è stata rilevata la presenza di beni o cose mobili di complesso smaltimento.

RISPOSTA AL PUNTO I).d DEL MANDATO

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

Dalle informazioni reperite non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile o vincoli connessi al carattere storico-artistico. Né si è trovata traccia di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o di altri pesi o limitazioni d'uso.

RISPOSTA AL PUNTO I).d bis DEL MANDATO

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

Non risulta che l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

RISPOSTA AL PUNTO I). e DEL MANDATO

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

L'esame contestuale della relazione notarile a firma del Notaio a firma del Notaio Dott. [REDACTED], versata in atti, e delle ispezioni ipo-catastali (**Allegato F**) effettuate dalla scrivente ha consentito di accertare che sugli immobili pignorati gravano le formalità che di seguito si elencano:

- 1) ISCRIZIONE CONTRO NN. 2486/9814 del 17/04/2007**, nascente da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] del 13/04/2007 Rep. N. 77868/6900, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, con sede in Siena (P.I. 00884060526) a carico del debitore esecutato [REDACTED] per la quota di **1/1 di piena proprietà**.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 18/05/2007 al n.1756 di erogazione parziale
- In data 30/08/2007 al n. 2818 di erogazione parziale
- In data 25/11/2009 al n. 3331 di erogazione a saldo
- In data 25/11/2009 ai nn.23310/3332 di frazionamento in quota
- Comunicazione n°1028 del 25 maggio 2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 4 maggio 2010. Cancellazione parziale eseguita in data 28 maggio del 2012
- Comunicazione n°1136 del 22 giugno 2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 30 maggio 2012. Cancellazione parziale eseguita in data 2 luglio del 2012

- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 12430/18877 del 02/11/2011**, nascente da Atto tra vivi- Costituzione di fondo patrimoniale. Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED] del 22/10/2011 Rep. N. 136385/45666, a favore e a carico del debitore esecutato [REDACTED] per la quota di **1/1 di piena proprietà**.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 06/08/2013 ai nn. 11062/7624 di rettifica
- In data 05/12/2017 ai nn 17281/2519 di annotazione a trascrizione Sentenza di

inefficacia atto nei confronti della Riscossione Sicilia s.p.a.

- 3) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 7624/11062 del 06/08/2013**, nascente da Domanda Giudiziale. Revoca Atti soggetti a trascrizione. Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a., del 30/07/2013 Rep. N. 2/2013 a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Ragusa il 2 novembre 2011 al numero generale 18877 e al numero particolare 12430 Atto tra vivi Costituzione di Fondo patrimoniale.

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 21/11/2017 ai nn.16525/11276 di Rettifica

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 11276/16525 del 21/11/2017**, nascente da Atto giudiziario – Sentenza Dichiarativa di inefficacia Atto. Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa del 30/07/2013 Rep. N. 1236/2017, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Ragusa il 6 agosto 2013 al numero generale 11062 e al numero particolare 7624 Domanda Giudiziale. Revoca atti soggetti a trascrizione

- 5) ISCRIZIONE CONTRO NN. 3082/17648 del 14/12/2017**, nascente da Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73 a garanzia di mutuo condizionato. Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a. del 12/12/2017 Rep. N. 1468/2017, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

- 6) ISCRIZIONE CONTRO NN. 146/1345 del 28/01/2020**, nascente da Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo. Pubblico ufficiale Riscossione Sicilia s.p.a. del 27/01/2020 Rep. N. 7358/2019, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO NN. 5634/7939 del 21/05/2021**, nascente da Atto esecutivo o cautelare – Sequestro Preventivo. Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa del 30/04/2021 Rep. N. 2274/2019, a favore di Demanio Dello Stato con sede in

Roma, (C.F. 97905320582) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 13/09/2022 al n. 2221 di annotazione a trascrizione Dissequestro parziale
- In data 18/04/2024 al n. 1444 di provvedimento di Dissequestro parziale

ISCRIZIONE CONTRO NN. 570/5748 del 07/04/2022, nascente da Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo. Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione del 24/03/2022 Rep. N. 230/2020, a favore di Riscossione Sicilia s.p.a, con sede in Ragusa, (C.F. 00833920150) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO NN. 13535/18035 del 07/11/2024, nascente da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa del 10/10/2024 Rep. N. 2905/2024, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli (C.F. 05828330638) a carico del debitore esecutato [REDACTED]

La sottoscritta ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per i cespiti in esame, rilevando che il trasferimento degli immobili pignorati non è avvenuto per causa di morte.

RISPOSTA AL PUNTO I).f DEL MANDATO

“Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche; esistenza/inesistenza del certificato di agibilità e abitabilità; potenzialità edificatorie del bene; quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)”

Con Atto di Compravendita del 28/02/2006 Repertorio n.129044 Pubblico Ufficiale Giovanni Demostene (trascritto all’Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 6084/3453, l’11/03/2006) il sig. Drago Sandro, attuale debitore esecutato, divenne proprietario del terreno sul quale costruì il fabbricato ad uso residenziale di cui gli immobili pignorati sono parte. Successivamente alienò gli immobili afferenti al piano primo e secondo e parte di quelli ubicati al piano sottostrada mantenendo la proprietà di quelli oggi oggetto di accertamento.

Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina hanno consentito di apprendere che il debitore esecutato ottenne una prima **Concessione Edilizia, la n°75, il 20/07/2006**. A questa seguirono la **C.E. n°5 del 11/01/2008 (Prima Variante)** e la **C.E. n°6 del 03/02/2009 (Seconda Variante, parere della Commissione edilizia del 20/11/2008)**.

Preme segnalare poi che all'interno del fascicolo del Comune è stata rinvenuta anche l'**Autorizzazione di Abitabilità- Agibilità n°4004/09 del 08/06/2009 (Allegato G)**.

Dal confronto tra lo stato autorizzato, evincibile dagli elaborati grafici allegati all'ultima Concessione Edilizia rilasciata e lo stato degli immobili pignorati, accertato in occasione del sopralluogo, sono emerse delle differenze localizzate in corrispondenza della chiostrina del piano terra abitativo. Contrariamente a quanto visibile nelle planimetrie di progetto è stata accertata la presenza, nella porzione di chiostrina afferente all'appartamento che ci occupa, di un vano bagno/lavanderia di superficie pari a circa 3,30 mq e altezza pari a 2,25 ml e di un muro alto circa 2,30 ml che la divide dalla porzione di pertinenza dell'appartamento confinante.

Per il resto si è registrata una quasi totale conformità fatta eccezione per il vano cucina/pranzo ove è stata ricavata, per mezzo di una tramezzatura, una piccola stanza ad uso letto che si configura più che altro come uno stanzino avendo una superficie di soli 3,70 mq. Per quanto riguarda il piano semi interrato non si segnalano difformità a carico del posto auto che ci occupa ma degli altri e degli spazi condominiali. All'interno del fascicolo del Comune è stata rinvenuta l'**Autorizzazione di Abitabilità- Agibilità n°4004/09 del 08/06/2009 (Allegato G)** che però può considerarsi superata visto che sono intervenute delle modifiche. Per tale motivo bisognerà procedere all'ottenimento di una nuova autorizzazione di agibilità previa regolarizzazione urbanistica e catastale.

Il vano realizzato nella chiostrina non è sanabile con la sua attuale destinazione, quindi come bagno/lavanderia perché dai calcoli plano-volumetrici contenuti nella relazione tecnica allegata all'ultima concessione edilizia rilasciata si evince che non residua cubatura ed esso si configura come un vero e proprio volume utilizzato ai fini abitativi. Dal momento che ha un'altezza inferiore a 2,40 ml si potrebbe tentare di regolarizzarlo come locale tecnico perché questa fattispecie è esclusa dal calcolo della volumetria. Ciò comporterebbe la presentazione di una pratica edilizia, con molta probabilità una Scia in sanatoria, che dovrebbe passare al vaglio dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficio del Genio Civile e della Soprintendenza. Nell'ipotesi in cui l'istruttoria della pratica andasse a buon fine, circostanza sulla quale la scrivente allo stato attuale non ritiene di potersi pronunciare in maniera certa,

allora si potrebbero ipotizzare delle spese di regolarizzazione di circa 7.000,00 euro comprendenti competenze tecniche, versamenti vari, sanzioni e tutti gli adempimenti necessari all'aggiornamento catastale (presentazione DOCFA) e all'ottenimento della nuova agibilità (presentazione SCA). In questo importo sono ricomprese le spese per la regolarizzazione del tramezzo ma non della destinazione del vano ricavato che non ha i requisiti per configurarsi come camera ma solo come eventuale ripostiglio/sgombero.

Come detto ai paragrafi precedenti il rilievo visivo degli esterni dell'intero edificio ha altresì consentito di accertare che il sottotetto e la copertura sono stati ripensati rispetto alla configurazione originaria, come testimonia l'assenza delle falde del tetto con le asole autorizzate e la presenza, in sostituzione, di due tettoie localizzate a ridosso dei due vani sgombero che con molta probabilità sono stati trasformati in locali ad uso abitativo. Tutte le modifiche descritte, comprese quelle a livello del piano semi interrato, stando all'assenza nel fascicolo depositato in Comune di pratiche successive a quelle richiamate, sono state con molta probabilità apportate senza ottenere le preventive autorizzazioni.

Tuttavia si ribadisce che non si procederà alla quantificazione delle spese di regolarizzazione delle difformità riscontrate in corrispondenza delle porzioni di edificio non pignorate ricadenti nella proprietà di terzi o condominiali sia perché sarebbe necessario condurre delle indagini più approfondite, che prevederebbero non solo il rilievo degli esterni ma altre verifiche, sia perché comunque tale attività esulerebbe dal mandato affidato alla scrivente. Si è ritenuto tuttavia di segnalare le non conformità individuate in quanto queste potrebbero un domani pregiudicare la possibilità per il condominio di usufruire delle detrazioni fiscali per le spese di ristrutturazione ed efficientamento energetico previste dai bonus edilizi e perché potrebbero determinare anche delle controversie nella risoluzione di eventuali problemi a carico delle parti condominiali.

RISPOSTA AL PUNTO I).g DEL MANDATO

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

Questo consulente non ha provveduto alla redazione dell'Ape in ossequio alla circolare emessa dai Giudici delle Esecuzioni in data 18/12/2021. Nel caso specifico, essendo l'immobile provvisto di climatizzatore e di caldaia sarà necessario provvedere

all'elaborazione dei libretti di impianto e quindi si stima che i costi per la redazione dell'Ape siano pari a 500,00 euro.

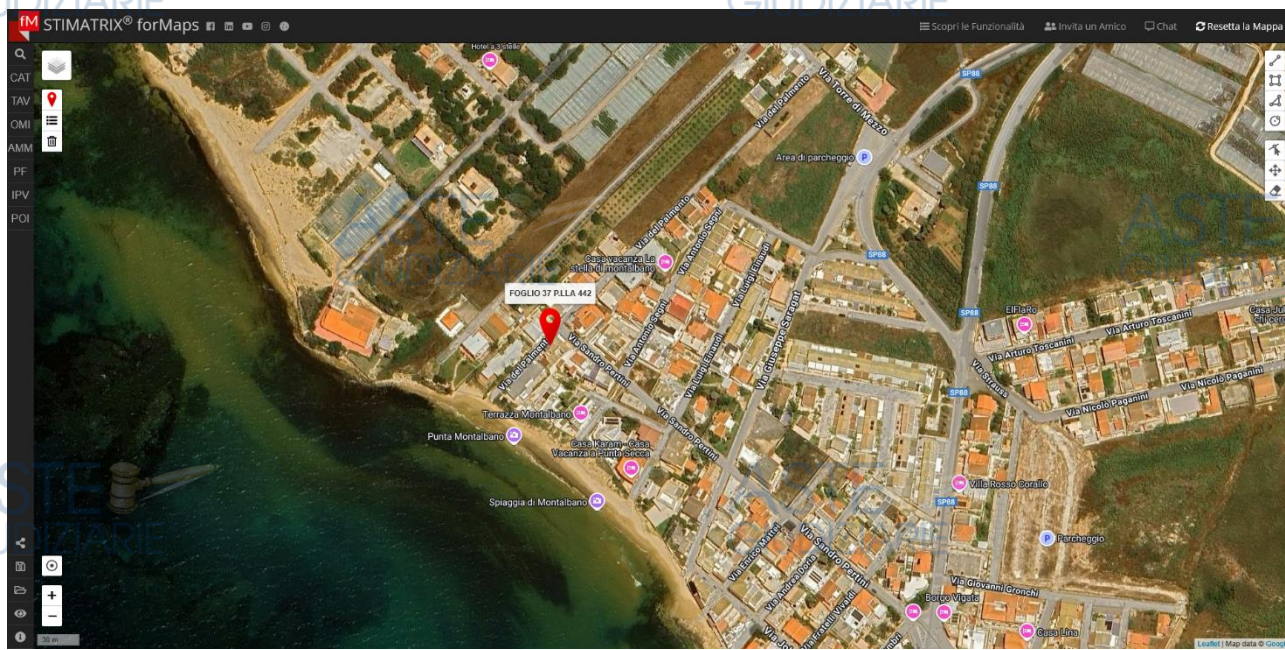
RISPOSTA AL PUNTO I).h DEL MANDATO

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

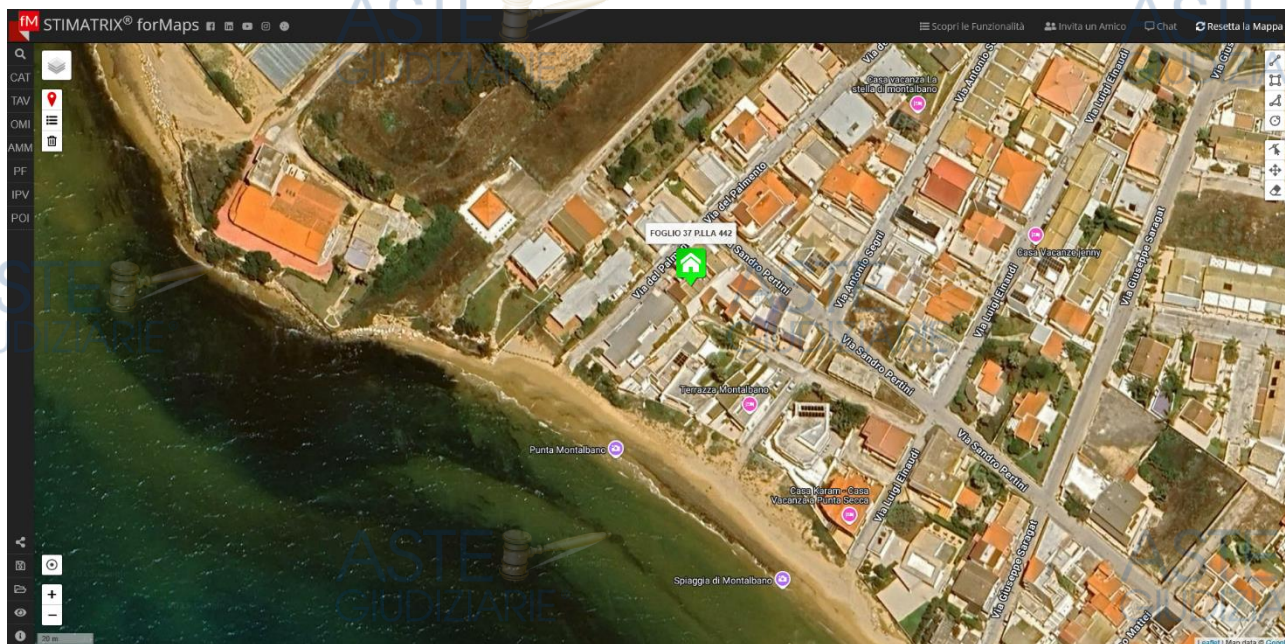
La valutazione del lotto pignorato è stata fatta con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni, i cosiddetti Comparabili, aventi simili caratteristiche tecnico-economiche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nel medesimo segmento di mercato. Il suddetto metodo, noto sotto il nome di Market Comparison Approach (MCA) si basa sul principio che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*. Di ausilio alla valutazione sono state anche le informazioni assunte presso gli operatori del settore immobiliare locale e i tecnici del luogo che sono state opportunamente raffrontate con quelle direttamente evincibili dai documenti certi (*rogiti e atti pubblici*, ecc.) acquisiti e riguardanti beni paragonabili a quello oggetto di stima, per tipologia e caratteristiche complessive.

Nel seguito si riportano i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale dell'immobile, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal sottoscritto consulente per elaborare la valutazione.

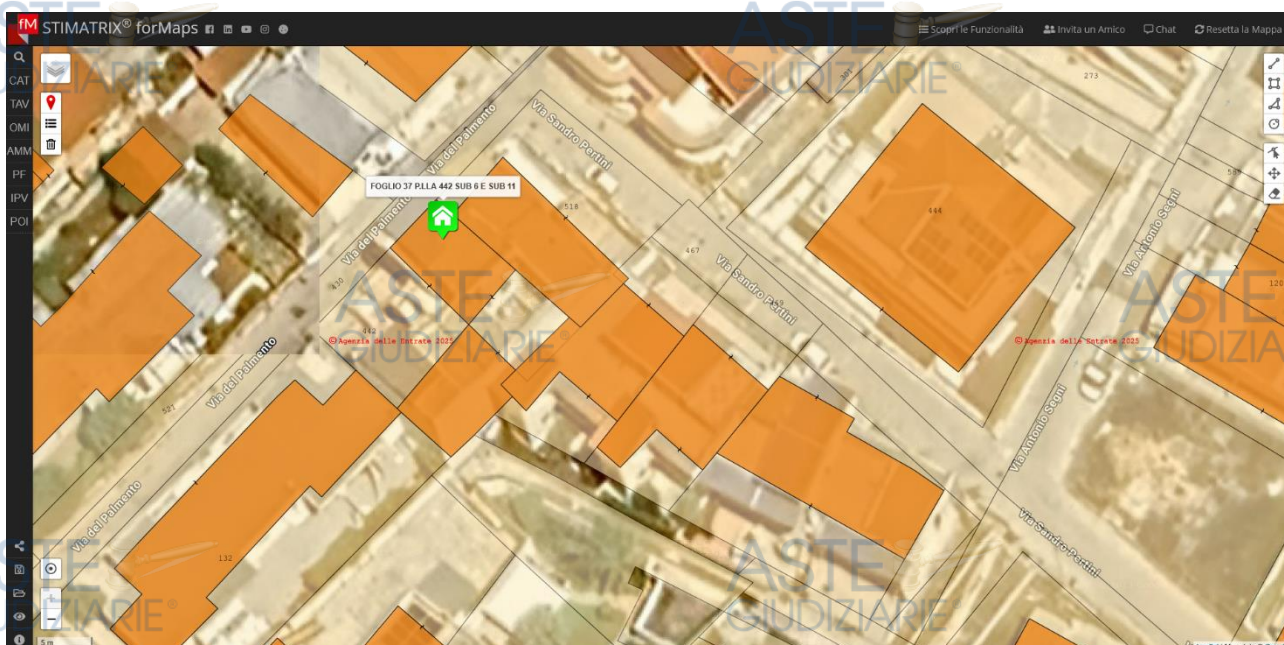
ZONIZZAZIONE: Coordinate Geografiche 36.79178319848435,14.490403533063729



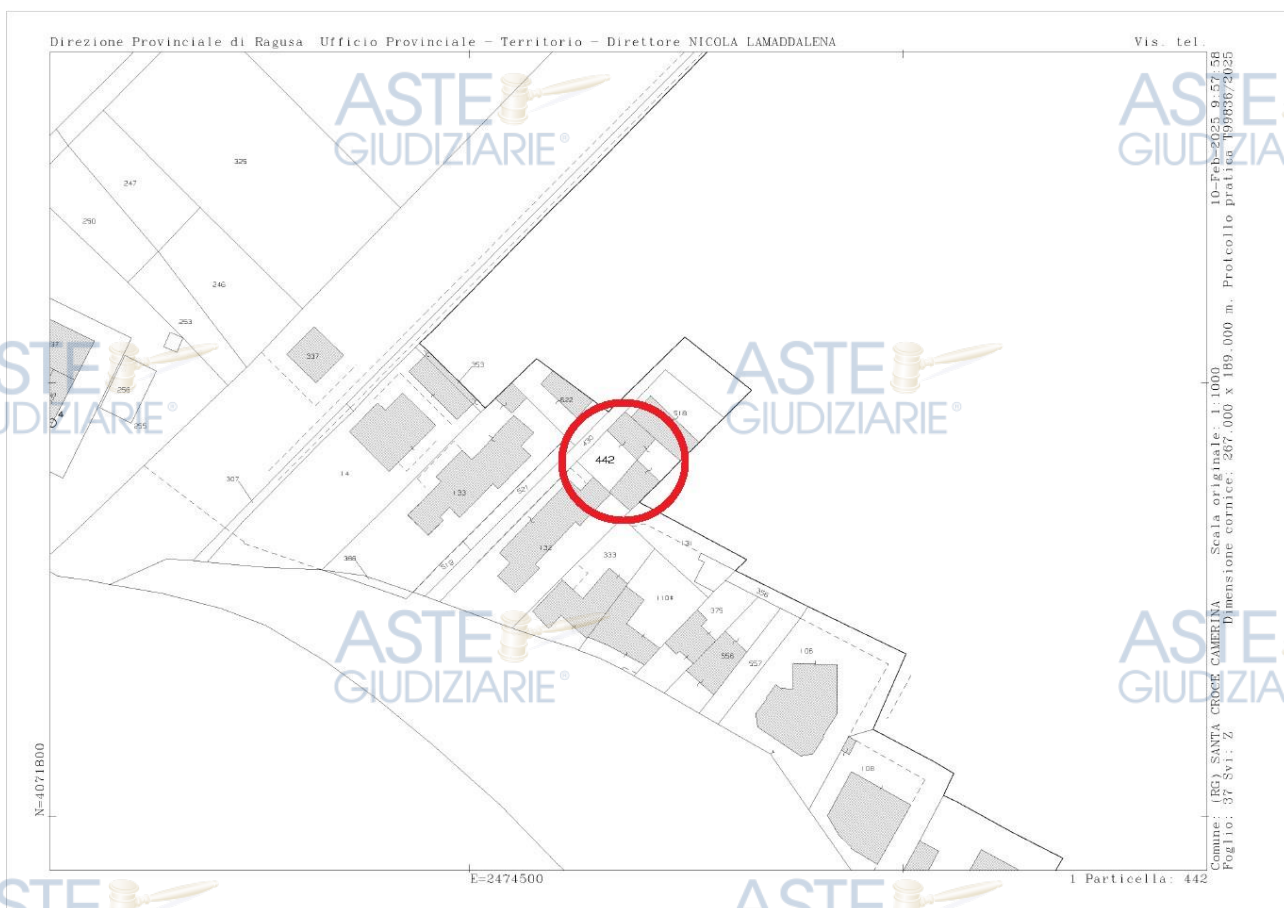
Mapa con indicazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato (appartamento con posto auto di pertinenza) che chiameremo Subject



Mapa con indicazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato (appartamento con posto auto di pertinenza) che chiameremo Subject



Mappa con indicazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato (appartamento con posto auto di pertinenza) che chiameremo Subject



Estratto di mappa catastale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato (appartamento con posto auto di pertinenza) che chiameremo Subject

In un primo momento verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per l'immobile da stimare. Nelle ricerche effettuate grazie al sito di StimatrixCity è stato

possibile identificare chiaramente la posizione dell'immobile oggetto di stima denominato SUBJECT e il numero di unità cedute all'interno del foglio catastale facente parte dell'area interessata, il Foglio 37 (foglio di ubicazione dell'immobile).

La ricerca è stata ristretta prima per categoria catastale in Cat A/3, uguale a quella del Subject e Cat A/2 assimilabile, e poi nel periodo temporale compreso tra la data del 23/03/2025 ed il 23/03/2023, nella tabella si evidenziano i dati di ricerca:

FOGLIO 37 CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA		
Categoria Catastale	A/3	A/2
Stock immobiliare	275	45
Compravendite potenziali	26	9
Compravendite adottate	1	2

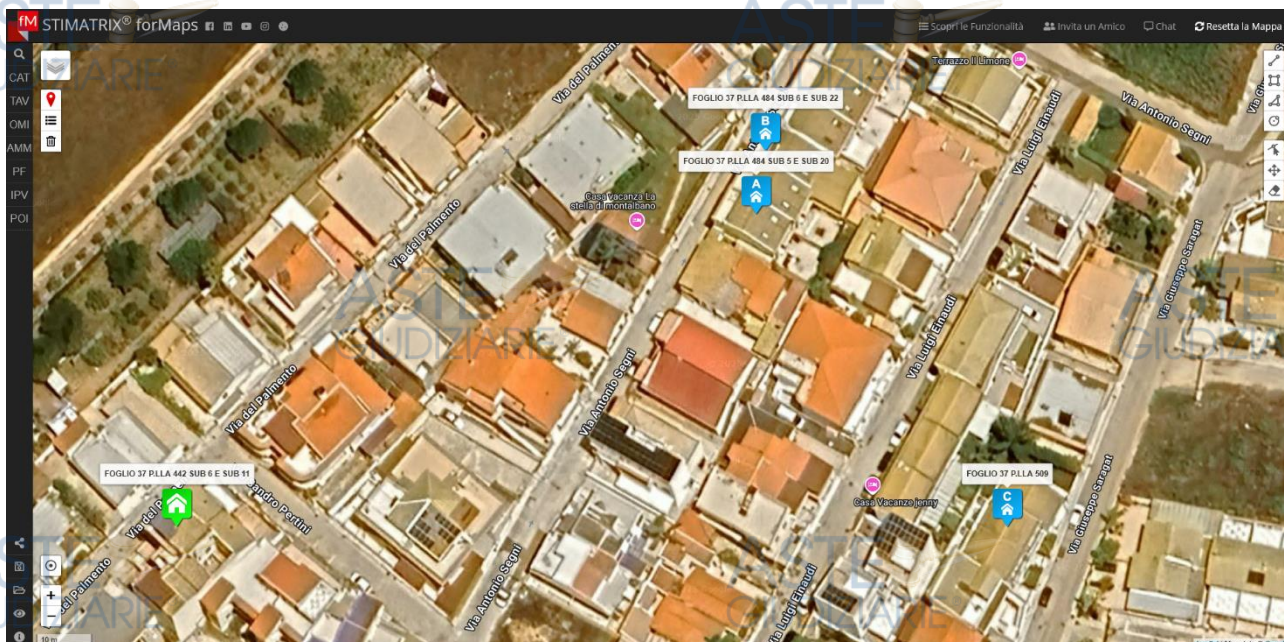
Ai fini dell'applicazione del Market Comparison Approach (MCA Metodo del Confronto di Mercato) sono stati utilizzati tre Comparabili, reperiti nello stesso foglio catastale di appartenenza del nostro SUBJECT, il 37.

L'applicazione concreta del metodo di stima scelto è stata preceduta dalla ricerca del saggio annuo dell'andamento del mercato, dato necessario ai fini della determinazione del prezzo marginale della caratteristica Data (DAT) che consente di aggiornare i prezzi dei comparabili alla data della valutazione. Il saggio si ricava dalle quotazioni del mercato e quindi dall'andamento dei prezzi riferiti al periodo di interesse. Allo scopo ci sono venuti in aiuto dei siti specializzati che si occupano di monitorare l'andamento del prezzo degli immobili di diversa tipologia. Dall'incrocio dei dati rilevati è emerso che nel periodo analizzato si è assistito ad una leggerissima decrescita dei prezzi di mercato. Applicando la formula della divergenza economica, come di seguito indicata, si ricava che il saggio è pari a: $i = (V_{\max} - V_{\min}) / V_{\min} = (1.241,00 \text{ euro/mq} - 1.237,00 \text{ euro/mq}) / 1.237,00 \text{ euro/mq} = 0,003$

i= 0,003 annuo

Essendo il mercato in fase di contrazione, ai fini dei calcoli successivi il ricavato saggio verrà considerato negativo.

Nel seguito si procederà ad una descrizione sintetica del nostro immobile oggetto di valutazione, denominato **SUBJECT** (icona verde), e dei **COMPARABILI** scelti, cioè degli immobili presi in considerazione ai fini del confronto, denominati **A, B e C** (icona azzurra).



Mappa con indicazione dell'ubicazione dei Comparabili e del Subject

SUBJECT

Immobile sito nel Comune di Santa Croce Camerina, Via del Palmento snc
C.F. Comune di Santa Croce Camerina Fg. 37 p.la 442 sub 6 e sub 11

TIPO DI DATO				Compravendita (prezzo di compravendita)
DESCRIZIONE				Appartamento in condominio
DESTINAZIONE				Residenziale
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)
Superficie principale	S1	53,40	1,00	53,40
Superficie pertinenze esterne (veranda e balconi)	SUBV	44,45	0,25	11,11
Posto auto in autorimessa	GRG	17	0,50	8,50
Stato di Manutenzione	STMU			5
Superficie commerciale (SUP)				73,01 mq

COMPARABILE A

Immobile sito nel Comune di Santa Croce Camerina, Via A.Segni n. 46
C.F. Comune di Modica Fg. 37 p.la 484 sub 5 e sub 20

TIPO DI DATO				Compravendita (prezzo di compravendita)
DESCRIZIONE				Appartamento in condominio
DESTINAZIONE				Residenziale
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)
Superficie principale	S1	53	1,00	53,00
Superficie pertinenze esterne (veranda e balconi)	SUBV	44	0,25	11,00
Posto auto in autorimessa	GRG	29	0,50	14,50
Stato di Manutenzione	STMU			4
Superficie commerciale (SUP)				78,50 mq
Fonte dato	Atto pubblico a rogito Dott. [REDACTED], Notaio a Ragusa, Rep. N. 5681 e Racc. N. 4562			
Data	11/06/2024			
Prezzo	128.000,00 euro			

COMPARABILE B

Immobile sito nel Comune di Santa Croce Camerina, Via A.Segni n. 50
C.F. Comune di Modica Fg. 37 p.la 484 sub 6 e sub 22

TIPO DI DATO				Compravendita (prezzo di compravendita)
DESCRIZIONE				Appartamento in condominio
DESTINAZIONE				Residenziale
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)
Superficie principale	S1	52	1,00	52,00
Superficie pertinenze esterne (veranda e balconi)	SUBV	44	0,25	11,00
Posto auto in autorimessa	GRG	27	0,50	13,50
Stato di Manutenzione	STMU			5
Superficie commerciale (SUP)				77,50 mq
Fonte dato	Atto pubblico a rogito Dott. [REDACTED], Notaio a Ragusa, Rep. N. 5787 e Racc. N. 4653			
Data	07/08/2024			
Prezzo	139.000,00 euro			

COMPARABILE C

Immobile sito nel Comune di Santa Croce Camerina, Via G. Saragat
C.F. Comune di Modica Fg. 37 p.la 509 sub 5

TIPO DI DATO				Compravendita (prezzo di compravendita)
DESCRIZIONE				Appartamento in condominio
DESTINAZIONE				Residenziale
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)
Superficie principale	S1	88	1,00	88,00
Superficie pertinenze esterne (veranda e balconi)	SUBV	40	0,25	10,00
Posto auto in autorimessa	GRG	0	0,50	0
Stato di Manutenzione	STMU			4
Superficie commerciale (SUP)				98,00 mq
Fonte dato	Atto pubblico a rogito Dott.ssa [REDACTED], Notaio a Vittoria, Rep. N. 28661 e Racc. N. 13627			
Data	07/03/2025			
Prezzo	150.000,00 euro			

Le caratteristiche tecnico/economiche considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- 1) **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: mese/anno;
- 2) **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: mq;
- 3) **Superficie pertinenze esterne veranda e balconi (SUBV):** La superficie dei balconi e della veranda è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice. Unità di misura: mq;
- 4) **Stato di manutenzione (STMU):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne ed esterne, dei serramenti, dei rivestimenti, esclusi gli impianti.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

TABELLA DEI DATI

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	128.000,00	139.000,00	150.000,00	--
Data DAT (mesi)	10	8	1	0
Superficie principale S1(mq)	53,00	52,00	88,00	53,40
Superficie pertinenze esterne veranda e balconi SUBV (mq)	44,00	44,00	40,00	44,45
Posto auto in autorimessa GRG (mq)	29	27	0	17
Stato di manutenzione STMU 1=minimo o scarso 2=mediocre 3=medio o sufficiente 4 =discreto 5= massimo o buono	4	5	4	5

TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	- 0,003
Superficie principale S1	1,000
Superficie pertinenze esterne veranda e balconi SUBV	0,250
Posto auto in autorimessa GRG	0,500
Stato di manutenzione STMU	Costo manutenzione da 4 a 5(€) 10.000,00 euro

RAPPORTI DI POSIZIONE

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e, essendoci i presupposti, talora anche con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 128.000,00 * 1,00 / 78,50 = 1.630,57 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 139.000,00 * 1,00 / 77,50 = 1.793,54 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 98,00 = 1.530,61 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.793,54 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.530,61 €/m²

Il prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1) che verrà preso in considerazione, essendo il rapporto di posizione pari a 1, sarà il minimo fra quello dei comparabili ricavati.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,003 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{DAT}) = PRZ * (-i/12) = 128.000,00 * (+0,003/12) = 32,00 \text{ €/mese}$$

$$pB(\text{DAT}) = PRZ * (-i/12) = 139.000,00 * (+0,003/12) = 34,75 \text{ €/mese}$$

$$pC(\text{DAT}) = PRZ * (-i/12) = 150.000,00 * (0,003/12) = 37,50 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(S1) = 128.000,00 * 1,00 / 78,50 = 1.630,57 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 139.000,00 * 1,00 / 77,50 = 1.793,54 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 150.000,00 * 1,00 / 98,00 = 1.530,61 \text{ €/m}^2$$

Il prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1) che verrà preso in considerazione, essendo il rapporto di posizione pari a 1, sarà il minimo fra quello dei comparabili ricavati quindi 1.530,61 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Superficie pertinenze esterne balconi e veranda (SUBV)

$[i(\text{SUBV})] = 0,25$ indice mercantile

$P_{\text{marginale superficie secondaria}} = P_{\text{marginale superficie principale}} \times \text{Indice mercantile}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 382,65 \text{ €/m}^2$$

$$pB(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 382,65 \text{ €/m}^2$$

$$pC(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 382,65 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie pertinenze esterne balconi e veranda (SUBV)

$[i(\text{SUBV})] = 0,50$ indice mercantile

$P_{\text{marginale superficie secondaria}} = P_{\text{marginale superficie principale}} \times \text{Indice mercantile}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 765,30 \text{ €/m}^2$$

$$pB(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 765,30 \text{ €/m}^2$$

$$pC(\text{SUB}) = 1.530,61 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 765,30 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione (STMU)

Il prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione $p(\text{STMU})$ è posto pari al costo degli interventi per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo in € $[i(\text{STMU})]$
4 (Discreto)	5 (Buono)	10.000,00 €

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{STMU}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$pB(\text{STMU}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$pC(\text{STMU}) = 10.000,00 \text{ €}$$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data DAT (mesi)	32,00	34,00	37,00
Superficie principale S1	1.530,61	1.530,61	1.530,61
Superficie pertinenze esterne veranda e balconi SUBV	382,65	382,65	382,65
Posto auto in autorimessa GRG	765,30	765,30	765,30
Stato di manutenzione STMU	10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) che è pari al prodotto fra la differenza dell'ammontare delle caratteristiche ed il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)
Prezzo totale PRZ (€)	128.000,00		139.000,00		150.000,00	
Data DAT (mesi)	(0-10) * 32,00	-320,00	(0-8) * 34,75	-278,00	(0-1) * 37,50	-37,50
Superficie principale S1 (mq)	(53,40-53) * 1.530,61	+ 612,24	(53,40-52) * 1.530,61	+2.142,85	(53,40-88) * 1.530,61	- 52.959,11
Superficie pertinenze esterne balconi e verande SUBV (mq)	(44,45- 44)* 382,65	+172,19	(44,45- 44)* 382,65	+172,19	(44,45-40)* 382,65	+1.702,79
Superficie posto auto in autorimessa GRG (mq)	(17-29) * 765,30	-9.183,60	(17-29)* 765,30	- 22.176,70	(17-0)* 765,30	+13.010,10
Stato di manutenzione STMU	(5-4)* 10.000,00	+10.000	(5-5)* 10.000,00	0,00	(5-4)* 10.000,00	+10.000,00
Prezzo corretto	129.280,83		118.860,34		121.716,28	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti.

Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} =$$

$$[(129.280,83 \text{ €} - 118.860,34 \text{ €}) * 100] / 118.860,34 \text{ €} = 8,76\% < 10\%.$$

SINTESI DI STIMA

Il valore del Subject, ricavato applicando il metodo del Market Comparison Approach, è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$(129.280,83 \text{ €} + 118.860,34 \text{ €} + 121.716,28 \text{ €}) / 3 = \mathbf{123.285,82 \text{ €}}.$$

Il nostro Subject rispetto ai comparabili scelti, che sono posizionati nella parte un po' più interna dell'abitato, gode di un'ubicazione particolarmente privilegiata perchè si trova a circa 50 metri dalla spiaggia, che può essere quindi raggiunta tranquillamente a piedi e che

VALORE DI MERCATO STIMATO LOTTO N.2: 246.570,00 €
(duecentoquarantaseimilacinquecentosettanta euro/00)

RISPOSTA AL PUNTO I).i DEL MANDATO

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

Al valore del **LOTTO N.2 (Fg. 37, P.IIIa 442 sub 6 e sub 11)** determinato nel precedente punto, va detratto il valore delle **decurtazioni** (spese di regolarizzazione urbanistica e catastale e dell'APE) indicate nel **paragrafo I.f) e I.g)** che ammontano a circa **7.500,00 euro**:

Valore LOTTO N.2 = 246.570,00 € - 7.500,00 € = 239.070,00 €

e va decurtato l'**abbattimento forfettario**, nella misura del **15%** del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente indicati nella presente perizia.

Pertanto, il **valore finale del LOTTO N.2, al netto delle predette decurtazioni e correzioni**, è il seguente:

Valore finale LOTTO N.2 = Valore LOTTO N.2 - 15% (Valore LOTTO N.2) =
= 239.070,00 € - 15% (239.070,00) € = 239.070,00 € - 35.860,50 € = 203.209,50 €

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO N.2: 203.209,50 €
(duecentotremiladuecentonove euro/50)

RISPOSTA AL PUNTO I).j DEL MANDATO

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

La procedura esecutiva immobiliare in esame non riguarda il caso di pignoramento di quota.

Il tutto in adempimento all'incarico ricevuto.

La scrivente rimane a disposizione per eventuali e/o ulteriori chiarimenti a riguardo.

In allegato si riportano:

- 1) *Allegato A*: Verbale d'accesso
- 2) *Allegato B2*: Visure catastali LOTTO 2
- 3) *Allegato C*: Estratto di mappa
- 4) *Allegato D2*: Planimetrie catastali LOTTO 2
- 5) *Allegato E*: Atto di provenienza LOTTO 2
- 6) *Allegato F*: Ispezioni Ipotecarie
- 7) *Allegato G*: Risultanze delle indagini urbanistiche relative al LOTTO 2
- 8) *Allegato Q*: Certificati Anagrafe e Stato Civile

Modica lì, 05/04/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Simona Incatasciato