

Fascicolo: **46-2024 RGE**

Creditore procedente:

rappresentato e difeso da:

Debitrice eseguita:

rappresentata e difesa da:

Perito estimatore: **Arch. Anna Fidelio**

Custode: **Avv Pietro Cassarino**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Carlo Di Cataldo**

RELAZIONE DEL PE LOTTO UNICO

Ispica, 06.12.2024

INDICE:

1. Schema riepilogativo
2. Premessa e incarico
3. Atto di pignoramento e parti in causa
4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento
5. Rilievi e accertamenti
6. Descrizione del Lotto unico
7. Intestazione catastale dei beni oggetto di pignoramento
8. Discordanze tra titoli e quote possedute
9. Stato di possesso dei beni
10. Provenienza ventennale
11. Gravami
12. Regolarità catastale
13. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia
14. Individuazione del Lotto unico
15. Presumibili costi di APE e CdU
16. Criterio di stima
17. Determinazione del valore del bene Lotto unico
18. Determinazione del valore del canone di locazione Lotto unico
19. Conclusioni
20. Allegati

PAGINA 1 DI 18

ANNA FIDELIO Architetto

Via Statale,6 |97014 |Ispica |RG| Mobile 349.1443979 |

anna.fidelio@archiworldpec.it - fidelioanna@gmail.com

P.I.: 01441970884 | C.F.: FDLNNA78C63F258A

1. Schema riepilogativo Lotto unico:

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Esecuzione 46-2024 RGE – Tribunale di Ragusa Creditore procedente: rappresentato e difeso da: Debitrice eseguita: rappresentata e difesa da: Giudice delle esecuzioni: Dott. Carlo Di Cataldo Custode: Avv Pietro Cassarino Perito estimatore: Arch. Anna Fidelio	
Diritto	Intero della piena proprietà di: - abitazione di tipo economico categoria A/3 al piano terra di Viale della Repubblica 130 e veranda con accesso dalla Via Don V. Di quattro snc – Santa Croce Camerina, censito in NCEU al foglio 35 particella 2656 sub 3; - garage categoria C/6 al piano terra di Via Don V. Di quattro 59/A – Santa Croce Camerina, censito in NCEU al foglio 35 particella 2656 sub 4.
Bene	Intero della piena proprietà di appartamento con garage di pertinenza
Ubicazione	Comune di Santa Croce Camerina – Viale della Repubblica 130 – 132 A appartamento e Via Don V. Di quattro 59 A garage. Coordinate 36.827173, 14.529252 https://maps.app.goo.gl/LJSdVenW1afXHCBU7
Titolarità	I beni sono pervenuti alla debitrice eseguita per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ragusa del 17.11.2003 , trascritto il 28.11.2003 ai numeri 18811 – 14409 , con Atto di divisione del 28.04.2004 , a rogito Notaio Repertorio 25619, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 14.05.2004 ai numeri 9739 – 5424 , e con Atto di compravendita del 28.04.2004 , a rogito Notaio Repertorio 25618, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 14.05.2004 ai numeri 9733 – 5418
Provenienza ventennale	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, risconstrandone la regolare continuità.
Dati catastali	Catasto fabbricati, Foglio 35 Santa Croce Camerina, particella 2656 sub 3 appartamento cat. A3, sub 4 garage cat. C6. Le planimetrie dei fabbricati sono conformi allo stato attuale dei luoghi. Non sono dovuti costi per la regolarizzazione catastale.
Lotto	Lotto unico: Intero della piena proprietà:
Occupazione	Il bene è disabitato al momento dell'accesso Rifengo congruo il valore di locazione mensile di 200,00 €/mese
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta completa.
Irregolarità e abusi	Non ci sono irregolarità evidenti
Immobile insanabile	Non ci sono irregolarità evidenti
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato è realizzato in epoca antecedente il settembre 1967 come dichiarato nell'Atto di vendita. Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili del 22.03.1966 con Verbale n.3

continua SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

ANNA FIDELIO Architetto

Via Statale,6 |97014 |Ispica |RG| Mobile 349.1443979 |

anna.fidelio@archiworldpec.it - fidelioanna@gmail.com

P.I.: 01441970884 | C.F.: FDLNNA78C63F258A

ARIE segue SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	
Agibilità/Abitabilità	Autorizzazione di abitabilità del 27.02.1971
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà in regime di separazione legale dei beni. Non è divisibile.
Valore di Mercato	€. 82.700,00
Valore di Vendita Forzata	€.70.000,00
Quota posseduta	1/1 piena proprietà
Valore della quota posseduta	€.70.000,00
Valore del canone di mercato mensile	€./mese 200,00
Valore del canone di mercato annuale	€./anno 2.400,00
Vendibilità e motivo	Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di un appartamento a piano terra con spazio esterno adibito a veranda e garage con accesso indipendente. I beni sono posseduti in piena proprietà. I beni sono vendibili, non necessita divisione endoesecutiva.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Il fabbricato è realizzato in epoca antecedente il settembre 1967 con Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili del 22.03.1966 con Verbale n.3
APE	Nell'appartamento non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento, per cui non sono necessari i libretti di manutenzione d'impianto, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE. Considerata la tipologia di fabbricato è necessario redigere l'APE che produrrà prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile al presunto costo di €, 500,00
continua SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	



segue SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

	Iscrizioni
	<ul style="list-style-type: none"> - ISCRIZIONE del 21/12/2012 - Registro Particolare 2763 Registro Generale 19178 Pubblico ufficiale Repertorio 48016/19210 del 19/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 606 Registro Generale 4125 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 378/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 607 Registro Generale 4126 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 377/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - ISCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 772 Registro Generale 5130 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 379/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 434 del 05/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) - Annotazione n. 992 del 13/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) - Annotazione n. 1671 del 15/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
	Trascrizioni
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> - TRASCRIZIONE del 28/11/2003 - Registro Particolare 14409 Registro Generale 18811 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1003 del 17/11/2003 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - TRASCRIZIONE del 14/05/2004 - Registro Particolare 5418 Registro Generale 9733 Pubblico ufficiale Repertorio 25618/7746 del 28/04/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE del 14/05/2004 - Registro Particolare 5424 Registro Generale 9739 Pubblico ufficiale Repertorio 25619 del 28/04/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - ANNOTAZIONE del 15/11/2004 - Registro Particolare 2183 Registro Generale 24184 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1003 del 17/11/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 248 del 1995 - ANNOTAZIONE del 15/11/2004 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 24185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1003 del 17/11/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1715 del 1995 - ANNOTAZIONE del 15/11/2004 - Registro Particolare 2185 Registro Generale 24186 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1003 del 17/11/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 95 del 1996 - ANNOTAZIONE del 15/11/2004 - Registro Particolare 2186 Registro Generale 24187 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1003 del 17/11/2003 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11326 del 1996 - TRASCRIZIONE del 07/04/2014 - Registro Particolare 2986 Registro Generale 4244 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1149/2014 del 06/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1940 del 03/08/2018 (CANCELLAZIONE) - TRASCRIZIONE del 19/02/2024 - Registro Particolare 1994 Registro Generale 3050 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 136 del 23/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ANNA FIDELIO Architetto

Via Statale 6 | 97014 | Ispica | RG | Mobile 349.144.3979 |

anna.fidelio@archiworldpec.it - fidelioanna@gmail.com

P.I.: 01441970884 | C.F.: FDLNNA78C63F258A

SCHEDA IMMOBILE LOTTO UNICO

Descrizione
 Intero della piena proprietà di:
 - abitazione di tipo economico categoria A/3 al piano terra di Viale della Repubblica 130 e veranda con accesso dalla Via Don V. Di quattro snc – Santa Croce Camerina, censito in NCEU al foglio 35 particella 2656 sub 3;
 - garage categoria C/6 al piano terra di Via Don V. Di quattro 59/A – Santa Croce Camerina, censito in NCEU al foglio 35 particella 2656 sub 4.

Descrizione	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
A3 - appartamento sub 3 Viale della Repubblica 130 - p. T	91	1,0	91
Veranda pertinenza sub 3	37	1,0	37
C6 - garage sub 4 Via Don V. Di quattro - p. T	36	1,0	36



Valore di Mercato	€. 82.700,00
Valore di Vendita Forzata	€. 70.000,00
Quota posseduta	1/1 piena proprietà
Valore della quota posseduta	€. 70.000,00
Valore del canone di mercato mensile	€./mese 200,00
Valore del canone di mercato annuale	€./anno 2.400,00



Via Mons. V. Di Quattro 59/A

Superficie
lotta edificata
garage
C6 sub 4
36 mq

Via Mons. V. Di Quattro 59/A

Superficie
lotta edificata
appartamento
A3 sub 3
91 mq



ANNA FIDELIO Architetto

Via Statale,6 |97014 |Ispica |RG| Mobile 349.1443979 |
anna.fidelio@archiworldpec.it - fidelicanna@gmail.com
 P.I.: 01441970884 | C.F.: FDLNNA78C63F258A

2. Premessa e incarico:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del 23.04.2024; il **G.E. Dott. Carlo Di Cataldo** ha nominato la sottoscritta **Arch. Anna Fidelio** perito estimatore – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **46-2024 RGE** del Tribunale di Ragusa e **Custode giudiziario l'Avv. Pietro Cassarino**.

3. Atto di pignoramento Lotto unico e parti in causa:

Con Atto di pignoramento notificato il **23.01.2024** l'**Avv**
, legale del creditore procedente
, ha notificato alla debitrice esecutata

,rappresentata e difesa
da: , costituito in giudizio in data
12.04.2024.

Estratto dall'Atto di pignoramento dei beni:

immobile sito in Comune di Santa Croce Camerina (RG), distinto al N.C.E.U di detto Comune come segue:

- *Abitazione sita in Viale della Repubblica n. 130 censita: fg 35, part. 2656, sub. 3, cat. A/3, cl 2, vani 6, Rendita catastale Euro 309,87*
- *Autorimessa sita in Via Monsignore Vincenzo di Quattro censita: fg 35, part. 2656, sub. 4, cat. C/6, cl 3, Rendita catastale Euro 81,65*

4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto unico:

Con la Nota di trascrizione del **19.02.2024** presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 9 della presentazione giornaliera, **Registro generale 3050 e Registro particolare 1994**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **46-2024**, che comprende 1 Unità negoziale, UN 1 con 2 Immobili; 1 Soggetto a favore e 1 Soggetto contro.

Soggetto a favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

Soggetto contro:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà

UN	Imm	Ubicazione	Comune	Foglio	P.lta	Sub	Categoria
1	1	Viale della Repubblica 130	S. Croce C.	35	2656	3	A3
1	2	Via Mons V. Di Quattro	S. Croce C.	35	2656	4	C6

PAGINA 6 DI 18

ANNA FIDELIO Architetto

Via Statale,6 |97014 |Ispica |RG| Mobile 349.1443979 |

anna.fidelio@archiworldpec.it - fidelioanna@gmail.com

P.I.: 01441970884 | C.F.: FDLNNA78C63F258A

5. **Rilievi e accertamenti:**

In data **18.07.2023** il custode, come da disposizioni del GE, ha inviato la comunicazione inizio operazioni peritali per il **25.07.2023**, con i rilievi presso i beni e redazione del Verbale di accesso congiunto.

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, gli elaborati e le planimetrie catastali, con la visure catastali allegata alla presente.

Con richiesta di accesso ai documenti ai fini amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina del **14.11.2024**, **prot. 21528/2024** ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

Per i beni oggetto di pignoramento non è necessario la produzione del Certificato di destinazione urbanistica.

Vista la tipologia dei fabbricati oggetto di pignoramento, è necessaria la produzione di Attestati di Prestazione Energetica (APE) e considerata la Circolare del 18.11.2021 – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU, non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e non ho prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica.

Rimango a disposizione per la predisposizione dell'APE solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento (al quale dovrà essere allegata).

Ho elaborato la presente relazione per il lotto unico individuato, oltre l'allegato con gli elaborati planimetrici ed i rilievi con le immagini fotografiche digitali:

⇒ 02 allegati PE lotto unico 46 2024 con **8 Figure e 28 Foto**

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni entro l'udienza del **22.01.2025**, inviando copia alle parti.

6. Descrizione del Lotto unico:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **un lotto unico**, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la proprietà dei beni, secondo le unità negoziali oggetto di pignoramento; accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura, tali da essere immobili autonomi e funzionali così identificati:

Lotto unico: Intero della piena proprietà di:

- **abitazione di tipo economico categoria A/3 al piano terra di Viale della Repubblica 130 e veranda con accesso dalla Via Don V. Diquattro snc – Santa Croce Camerina, censito in NCEU al foglio 35 particella 2656 sub 3;**
- **garage categoria C/6 al piano terra di Via Don V. Diquattro 59/A – Santa Croce Camerina, censito in NCEU al foglio 35 particella 2656 sub 4.**

Ubicazione	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Cl.	Consistenze	Rendita
Viale della Repubblica 130	S. Croce C.	35	2656	3	A3	2	6 vani	309,87 €
Via Don V. Diquattro	S. Croce C.	35	2656	4	C6	3	31 mq	81,65 €
								391,52 €

7. Intestazione catastale dei beni oggetto di pignoramento Lotto unico:

Ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Visura storica per immobile, così come riportata negli allegati:

- ⇒ 05 Visura catastale storica foglio 35 part 2656 sub 3
- ⇒ 06 Visura catastale storica foglio 35 part 2656 sub 4

Dalla verifica è risultato che i beni sono intestati in piena proprietà alla debitrice esecutata, coniugata in regime di separazione dei beni.

Le particelle 2656 sub 3 e 4 al Foglio 35 derivano dalla precedente denominazione, in atti dal 01.01.1992, già censite al Foglio 13 particella 89 sub 1.

8. Discordanze tra titoli e quote possedute tra: Atto di pignoramento, Nota di trascrizione, Catasto e provenienze effettive:

Non ho evidenziato nell'Atto di pignoramento, nella nota di Trascrizione e nella Relazione notarile in atti alcuna discordanza con i titoli di possesso.

9. Stato di possesso dei beni:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto unico sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata. Gli immobili non risultano divisibili.

Al momento dell'accesso l'immobile era in disuso.

10. Provenienza ventennale:

Il beni oggetto di pignoramento sono:

Abitazione di tipo economico in Santa Croce Camerina, **Viale della Repubblica 130**, composta da 6 vani e servizi a piano terra con retrostante spazio libero ad ingresso dalla Via Don V. Diquattro; riportata al Catasto Fabbricati del Comune di **Santa Croce Camerina**, al **foglio di mappa 35** (ex foglio 13), **particella 2656 sub 3** (ex mappale 89), zona censuaria 1, **categoria A/3**, classe 1, vani 6, piano T, Rendita catastale € .309,97.

Garage in Santa Croce Camerina, **Via Don V. Diquattro 59** (erroneamente riportato in catasto Via Monsignore Vincenzo Di Quattro snc), a piano terra, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di **Santa Croce Camerina**, al **foglio di mappa 35** (ex foglio 13), **particella 2656 sub 4** (ex mappale 89), zona censuaria 1, **categoria C/6**, classe 3, consistenza 31 mq, piano T, Rendita catastale € .81,65.

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	classe	Consistenza	Rendita
1	1	S. Croce C.	35	2656	3	A3	1	6 vani	309,97 €
1	2	S. Croce C.	35	2656	4	C6	3	31 mq	81,65 €
									391,52 €

Detti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, a coniugata in regime di separazione dei beni, in virtù dell'Atto di divisione del **28.04.2004**, a rogito Notaio , Repertorio 25619, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il **14.05.2004** ai numeri **9739 – 5424**, e dall'Atto di compravendita del **28.04.2004**, a rogito Notaio , Repertorio 25618, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il **14.05.2004** ai numeri **9733 – 5418**; con i quali la debitrice esecutata acquisisce la piena proprietà dei beni, già posseduti in quota di 2/6, con

, nel quale i condividenti dichiarano che l'edificazione dell'immobile in oggetto è avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967. Allegati:

- ⇒ 09 Ispezione ipotecaria Trascrizione atto di vendita RP 5418-2004
- ⇒ 10 Atto di vendita Trascrizione RP 5418 del 2004.

Ai danti causa ed alla debitrice esecutata per la quota di 1/6 indivisa, i beni erano pervenuti per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ragusa del **17.11.2003**, trascritto il **28.11.2003** ai numeri **18811 – 14409**, da potere di . Allegato:

- ⇒ 11 Decreto di trasferimento Trascrizione RP 14409 del 2003

La situazione catastale, rispetto ai titoli di possesso è aggiornata.
La relazione notarile è completa.

ANNA FIDELIO Architetto

Via Statale,6 |97014 |Ispica |RG| Mobile 349.1443979 |

anna.fidelio@archiworldpec.it - fidelioanna@gmail.com

P.I.: 01441970884 | C.F.: FDLNNA78C63F258A

11. Gravami:

Ho richiesto all'Agenzia delle Entrate l'elenco delle formalità per i beni oggetto di pignoramento. Allegato
⇒ 07 Ispezione ipotecaria Elenco delle note

1. TRASCRIZIONE del 28/11/2003 - Registro Particolare 14409 Registro Generale 18811 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1003 del 17/11/2003 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 14/05/2004 - Registro Particolare 5418 Registro Generale 9733 Pubblico ufficiale Repertorio 25618/7746 del 28/04/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 14/05/2004 - Registro Particolare 5424 Registro Generale 9739 Pubblico ufficiale Repertorio 25619 del 28/04/2004 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ANNOTAZIONE del 15/11/2004 - Registro Particolare 2183 Registro Generale 24184 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1003 del 17/11/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 248 del 1995
5. ANNOTAZIONE del 15/11/2004 - Registro Particolare 2184 Registro Generale 24185 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1003 del 17/11/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1715 del 1995
6. ANNOTAZIONE del 15/11/2004 - Registro Particolare 2185 Registro Generale 24186 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1003 del 17/11/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 95 del 1996
7. ANNOTAZIONE del 15/11/2004 - Registro Particolare 2186 Registro Generale 24187 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1003 del 17/11/2003 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11326 del 1996

8. ISCRIZIONE del 21/12/2012 - Registro Particolare 2763 Registro Generale 19178 Pubblico ufficiale Repertorio 48016/19210 del 19/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 606 Registro Generale 4125 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 378/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

10. ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 607 Registro Generale 4126 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 377/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 772 Registro Generale 5130 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 379/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 434 del 05/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 992 del 13/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1671 del 15/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. TRASCRIZIONE del 07/04/2014 - Registro Particolare 2986 Registro Generale 4244 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1149/2014 del 06/03/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1940 del 03/08/2018 (CANCELLAZIONE)

13. TRASCRIZIONE del 19/02/2024 - Registro Particolare 1994 Registro Generale 3050 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 136 del 23/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



12. Regolarità catastale dei beni Lotto unico:

A seguito dell'accesso e delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla presenza di fabbricati nel Lotto unico, come riportato nelle figure tra gli allegati planimetrici, ho accertato che:

- per l'**appartamento** a piano terra, con ingresso dal Viale della Repubblica 130 e 132/a, censito al NCEU **Foglio 35 Santa Croce Camerina, particella 2656 sub 3**, è presente in atti la **planimetria catastale riportata in Figura 4**, redatta dal _____, Dichiarazione protocollo n. 000147525 del 18.09.2003, nella quale è indicata la particella 2636 al luogo della particella 2656 ed è erroneamente riportato il Viale Mons. Di Quattro al luogo della Via Don V. Di quattro;
- per il **garage** a piano terra, con ingresso dalla Via Don V. Di quattro 59, censito al NCEU **Foglio 35 Santa Croce Camerina, particella 2656 sub 4**, è presente in atti la **planimetria catastale riportata in Figura 5**, redatta dal _____, Dichiarazione protocollo n. 000147525 del 18.09.2003, nella quale è indicata la particella 2636 al luogo della particella 2656 ed è erroneamente riportato il Viale Mons. Di Quattro al luogo della Via Don V. Di quattro;

Le planimetrie dei suddetti fabbricati sono conformi allo stato attuale dei luoghi.

Non sono dovuti costi per la regolarizzazione catastale del Lotto unico.

13. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia:

Come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché non sono presenti terreni tra i beni oggetto di pignoramento.

Con richiesta di accesso ai documenti ai fini amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina del **14.11.2024, prot. 21528/2024** ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

Per fabbricato presente al Lotto unico, per come riportato nell'Atto di vendita i condividenti dichiarano che *l'edificazione dell'immobile in oggetto è avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967.*

Dalle verifiche presso l'UTC è presente in atti la pratica di costruzione edile con cui è stato rilasciato a

il **Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili del 22.03.1966 con Verbale n.3**, con successiva **Autorizzazione di abitabilità del 27.02.1971.**

Non sono dovuti costi per la regolarizzazione edilizia.

ANNA FIDELIO Architetto

Via Statale,6 |97014 |Ispica |RG| Mobile 349.1443979 |

anna.fidelio@archiworldpec.it - fidelioanna@gmail.com

P.I.: 01441970884 | C.F.: FDLNNA78C63F258A

14. Individuazione del Lotto unico:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto unico sono censiti al Foglio 35 particella 2656 (Figura 1), situati al centro del Comune di Santa Croce Camerina (Figura 2), nel quadrivio tra Viale della Repubblica, Via Filippo Turati, Via Don V. Diquattro, Via dei Prati. Figure 1, 2, 3. Foto 1, 2.

Il fabbricato è costituito da un piano terra, oggetto del presente pignoramento (appartamento sub 3 e garage sub 4) ed un appartamento al piano primo con accesso indipendente (sub 2).

L'ingresso all'appartamento è consentito da tre accessi, due dal Viale della Repubblica 130 e 132/A ed uno dalla veranda di Via Don V. Diquattro. Figure 4, 5, 6. Foto 1, 2.

Coordinate 36.827173, 14.529252

<https://maps.app.goo.gl/LJSdVenW1afXHCBU7>

Dal Viale della Repubblica 130 si accede ad un soggiorno – stanza da letto (Foto 3, 4, 5), passando da un disimpegno con ripostiglio (Foto 6) si trova la cucina (Foto 7, 8, 9, 10, 11) con un altro ripostiglio (Foto 12). Tramite un altro disimpegno (Foto 13) vi sono un bagno (Foto 14) una lavanderia (Foto 15, 16) ed un ampio soggiorno con accesso indipendente dal Viale della Repubblica 132/A (Foto 17, 18, 19, 20). Figure 4, 6, 7.

Dalla cucina è possibile accedere allo spazio esterno adibito a veranda (Foto 21, 22, 23, 24) con ingresso dalla Via Don V. Diquattro (Foto 25). Figure 4, 6, 7.

La superficie netta utile dell'appartamento al piano terra è pari a 79,19 mq, oltre la veranda di 33 mq. Figura 7

Descrizione	Superficie mq
letto	18,34
ripostiglio	1,15
cucina	13,10
ripostiglio	1,92
disimpegno	2,61
bagno	3,82
lavanderia	3,55
soggiorno	34,70
TOTALE	79,19

La superficie lorda edificata dell'appartamento al piano terra, particella 2656 sub 3 è di 91 mq, oltre la veranda di 37 mq. Figura 8.

ANNA FIDELIO Architetto

Via Statale,6 |97014 |Ispica |RG| Mobile 349.1443979 |

anna.fidelio@archiworldpec.it - fidelioanna@gmail.com

P.I.: 01441970884 | C.F.: FDLNNA78C63F258A

L'accesso al garage censito al sub 4 (Figura 5) è indipendente dall'appartamento dalla Via Don V. Di quattro 59/A (Foto 25, 26, 27, 28). La superficie netta utile del garage al piano terra è pari a 33 mq. Figura 7.

La superficie lorda edificata del garage al piano terra, particella 2656 sub 4 è di 36 mq. Figura 8.

La struttura portante del fabbricato è con pilastri e travi in cemento armato e con muri portanti in blocchi di arenaria, le pareti di tamponamento sono in forati laterizi.

L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono sottotraccia. Gli infissi sono in legno con ante oscuranti. Le porte sono in legno tamburato.

Non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento.

15. Presumibili costi di APE e CdU:

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non utilizzabili.

Nell'appartamento non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento, per cui non sono necessari i libretti di manutenzione d'impianto, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE.

Considerata la tipologia di fabbricato, è necessario redigere l'APE - dell'Attestato di Prestazione Energetica al presumibile costo di €500,00.

Non sono dovuti costi per la produzione del Certificato di destinazione Urbanistica - CdU.



16. Criterio di stima Lotto unico:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Santa Croce Camerina, con particolare riferimento a quello edilizio.

Riporto quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, i beni al **Lotto unico** rientrano nel territorio del Comune di **Santa Croce Camerina** nella Fascia/zona: **Centrale/ Centro storico**, Codice zona **B1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**; Destinazione: **residenziale**; che per l'**anno 2024, semestre 1**; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per abitazioni civili da **540,00 €/mq** fino a **800,00 €/mq**;
- per abitazioni di tipo economico da **460,00 €/mq** fino a **650,00 €/mq**;
- per autorimesse da **290,00 €/mq** fino a **430,00 €/mq**;
- per box da **360,00 €/mq** fino a **540,00 €/mq**;
- per magazzini da **280,00 €/mq** fino a **405,00 €/mq**;
- per negozi da **590,00 €/mq** fino a **930,00 €/mq**;
- per laboratori da **295,00 €/mq** fino a **445,00 €/mq**;
- per uffici da **580,00 €/mq** fino a **790,00 €/mq**.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fabbricati con caratteristiche simili, comprese le dimensioni e le rifiniture, varia da **550,00 €/mq** fino a **850,00 €/mq** per i garage e da **300,00 €/mq** fino a **500,00 €/mq** per gli appartamenti.

In quanto alla locazione l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per abitazioni civili da **2,10 €/mq/mese** fino a **3,10 €/mq/mese**;
- per abitazioni di tipo economico da **1,80 €/mq/mese** fino a **2,60 €/mq/mese**;
- per autorimesse da **1,40 €/mq/mese** fino a **1,90 €/mq/mese**;
- per box da **1,50 €/mq/mese** fino a **2,20 €/mq/mese**;
- per magazzini da **1,20 €/mq/mese** fino a **1,90 €/mq/mese**;
- per negozi da **3,30 €/mq/mese** fino a **5,30 €/mq/mese**;
- per laboratori da **1,40 €/mq/mese** fino a **2,00 €/mq/mese**;
- per uffici da **2,80 €/mq/mese** fino a **3,90 €/mq/mese**.

ANNA FIDELIO Architetto

Via Statale,6 |97014 |Ispica |RG| Mobile 349.1443979 |

anna.fidelio@archiworldpec.it - fidelioanna@gmail.com

P.I.: 01441970884 | C.F.: FDLNNA78C63F258A



17. Determinazione del valore del bene Lotto unico:

La superficie rilevata dei beni posseduti in piena proprietà è così distinta:

- appartamento al piano terra Foglio 35 particella 2656 sub 3 mq 91
- veranda al piano terra Foglio 35 particella 2656 sub 3 mq 37
- garage al piano terra Foglio 35 particella 2656 sub 4 mq 36

Rilevata l'ubicazione dei beni nel centro storico del Comune di Santa Croce Camerina e lo stato di manutenzione, ritengo congruo il valore di:

- 750,00 €/mq per l'appartamento al piano terra,
- 50,00 €/mq per la veranda di pertinenza dell'appartamento,
- 350,00 €/mq per il garage.

Il valore di stima è pertanto pari a €82.700,00.

Non sono dovuti costi per la regolarità edilizia e catastale.

Secondo le disposizioni del GE, considerando che non ci sono irregolarità edilizie e catastali, occorre tenere conto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore di vendita del Lotto unico, è pari a €70.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
A3 - appartamento sub 3 Viale della Repubblica 130 - p. T	91,00	750,00 €	68.250,00 €
Veranda pertinenza sub 3	37,00	50,00 €	1.850,00 €
C6 - garage sub 4 Via Don V. Diquattro - p. T	36,00	350,00 €	12.600,00 €
Valore di stima			82.700,00 €
Costi accatastamento			0,00 €
Costi regolarità edilizia			0,00 €
Netto valore del lotto			82.700,00 €
Abbattimento valore del 15% arrotondamento			12.405,00 € 295,00 €
Valore del lotto unico			70.000,00 €

ANNA FIDELIO Architetto

Via Statale,6 |97014 |Ispica |RG| Mobile 349.1443979 |

anna.fidelio@archiworldpec.it - fidelioanna@gmail.com

P.I.: 01441970884 | C.F.: FDLNNA78C63F258A

18. Determinazione del valore del canone di locazione bene Lotto unico:

Rilevata la superficie dei beni e considerando i parametri che l'Agenzia delle Entrate determina per la congruità relativa alla locazione dei fabbricati, rilevate le superfici, ritengo congruo il **valore di canone mensile per locazione pari a 200,00 €/mese**, pari a 2.000,00 €/anno, come riportato nel seguente riepilogo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
A3 - appartamento sub 3 Viale della Repubblica 130 - p. T	91,00	2,20 €	200,20 €
Veranda pertinenza sub 3	37,00	0,20 €	7,40 €
C6 - garage sub 4 Via Don V. Diquattro - p. T	36,00	1,50 €	54,00 €
Valore di stima			261,60 €
arrofondamento			61,60 €
Valore locazione mensile lotto unico			200,00 €
Valore locazione annuo lotto unico			2.400,00 €



19. Conclusioni:

Nella relazione ho individuato **un lotto unico**, riporto nella tabella l'ubicazione, la tipologia, la piena proprietà soggetta ad esecuzione immobiliare; il valore di stima; il valore deprezzato; il valore del lotto decurtato dei costi da sostenere per ottenere le regolarità catastali e edilizie, compreso l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano.

Lotto	Ubicazione Foglio catastale	Valore di stima	Valore di vendita	Valore di locazione €/mese	Quota possesso pignorata
Unico	Appartamento A3 e garage C6	82,700,00 €	70.000,00 €	200,00 €	1/1 piena proprietà

I presumibili costi per la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica – APE sono quantificati in €. 500,00.

Non sono dovuti costi per la produzione del Certificato di destinazione Urbanistica – CdU.

20. Allegati:

Fanno parte integrante della presente relazione di stima del Lotto unico gli allegati, che deposito nel PCT secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche:

- 01 relazione PE lotto unico 46 2024
- 02 allegati PE lotto unico 46 2024
- 03 relazione senza dati sensibili PE lotto unico 46 2024
- 04 allegati senza dati sensibili PE lotto unico 46 2024
- 05 Visura catastale storica foglio 35 part 2656 sub 3
- 06 Visura catastale storica foglio 35 part 2656 sub 4
- 07 Ispezione ipotecaria Elenco delle note
- 09 Ispezione ipotecaria Trascrizione atto di vendita RP 5418-2004
- 08 Ispezione ipotecaria Iscrizione 2013 RP 772 RG 5130
- 10 Atto di vendita Trascrizione RP 5418 del 2004
- 11 Decreto di trasferimento Trascrizione RP 14409 del 2003
- 12 Nulla Osta 22-03-1966

Ispica, 06.12.2024

IL PE

Architetto Anna Fidelio

