

TRIBUNALE DI RAGUSA

— CANCELLERIA CIVILE —

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 269/2024 R. G.

Promossa da:



Contro:

Giudice Esecutore: Dott. Antonio Pianoforte

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta da:

Dott. ing. Vincenzo Basile

Via San Giuseppe n.113, Scicli (RG)

Pec: vincenzo.basile@ingpec.eu



INDICE:

0	PREMESSE	4
	SCHEDE SINTETICHE RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	5
B).a	Completezza / idoneità dei documenti in atti	8
B).b	Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione	8
B).c	Dati catastali; corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati dell'atto di pignoramento; eventuali regolarizzazioni occorrenti	8
B).d	Note di trascrizione e titoli di trasferimento (l'atto di provenienza); specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.	8
B).e	Sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari	10
B).f	Continuità delle trascrizioni nel ventennio; nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità	10
C).a	Regolarità edilizia e urbanistica	11
C).b	Dichiarazione di agibilità dello stabile	19
C).c	Costi delle eventuali sanatorie	19
C).d	Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.....	19
C).e	Eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione	19
D)	Eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.	19
E)	Accesso all'immobile pignorato	24
E).a	Consistenza e esatta identificazione.....	24
E).b	Elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie.....	24
E).c	Stato di conservazione.....	24
E).d	Corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale	24
E).e	Stato di possesso/godimento.....	24
E).f	Informazioni necessarie necessarie agli esecutati sul processo esecutivo	24
F)	Controlli presso l'amministrazione condominiale	24
F).a	Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie.....	24
F).b	Esistenza di eventuali spese condominiali insolute.....	24

G)	Controllo presso l'Agenzia delle Entrate della registrazione del titolo dei terzi occupanti	25
H).a	Attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte	25
H).b	Data di emissione e contenuto di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.....	25
I).a	Relazione di stima, identificazione del bene, confini e dati catastali, diritto pignorato, descrizione giuridica del bene	26
I).b	Sommatoria descrizione del bene	27
I).c	Stato di possesso del bene.....	31
I).c bis	Presenza di beni o cose mobili di complesso smaltimento	31
I).d	Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente	31
I).d bis	Immobile di edilizia residenziale pubblica	32
I).e	Formalità, vincoli o oneri non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.....	32
I).f	Regolarità edilizia e urbanistica del bene; dichiarazione di agibilità	33
I).g	Attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica	33
I).h	Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	33
I).i	Indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni	34
I).l	Comoda divisibilità del bene	34
I).j	Fotografie dei manufatti e delle aree	35
	ALLEGATI.....	42

0 PREMESSE

Con Ordinanza notificata in data 11/11/2024, il sottoscritto dott. Ing. Vincenzo Basile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1153 e con studio in Scicli (RG) in via San Giuseppe n.113, veniva nominato P.E. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.269/2024 R.G.E. Per portare a termine il mandato conferito, si seguirà lo schema proposto dal G.E.

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta ai debitori esecutati, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 14/10/2024 ai nn. 16544 di Registro Generale e 12331 di Registro Particolare; verbale di pignoramento immobili del 30/09/2024 numero di repertorio 2631 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: Immobile a Scicli (RG), sito in via Lentini n.27, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 138, particella 544, subalterno 17

Da un esame delle documentazioni e dai sopralluoghi eseguiti il PE ritiene di poter considerare l'immobile sopra citato come unico lotto di vendita.

SCHEDE SINTETICHE RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO

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



LOTTO UNICO

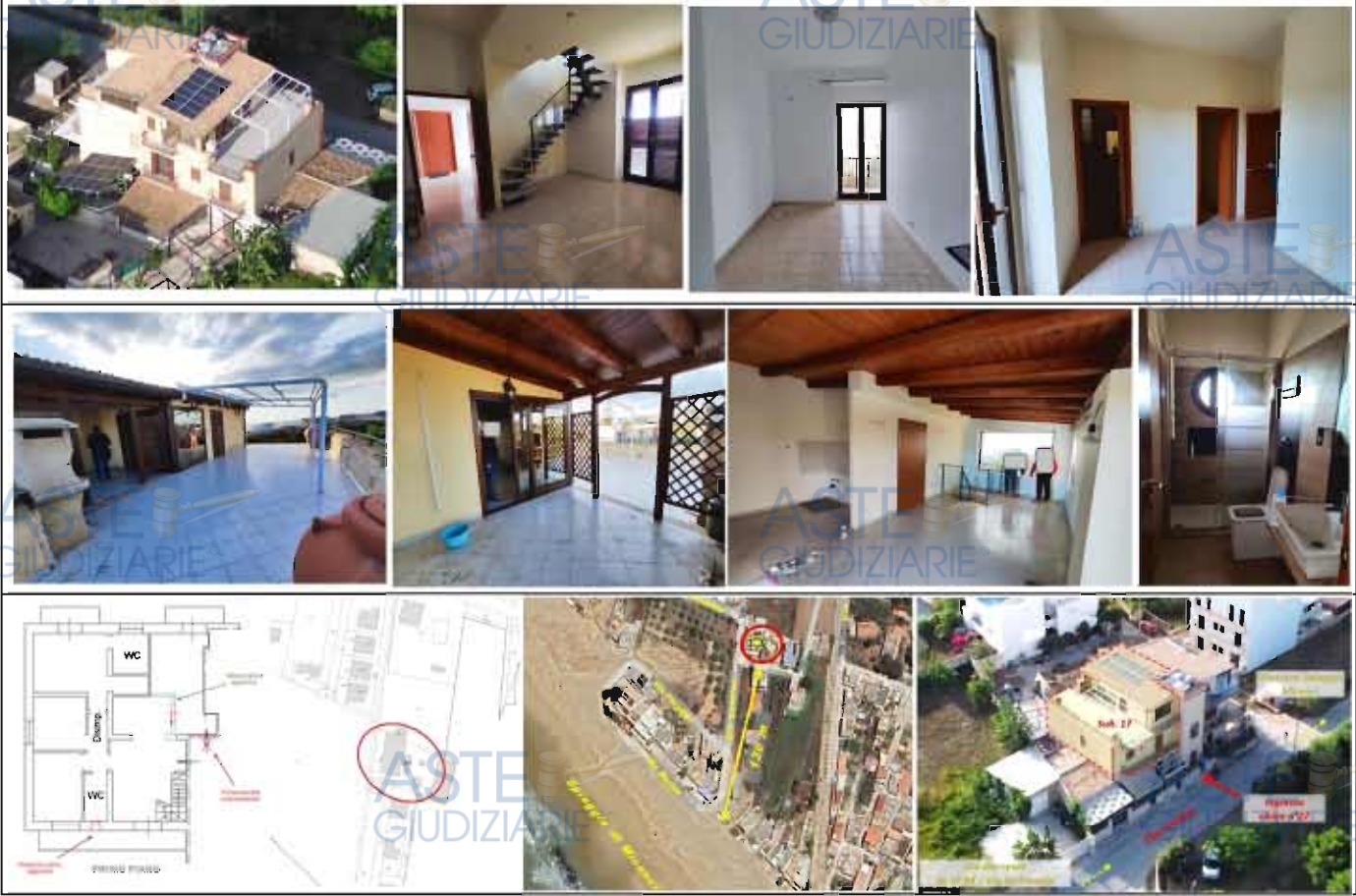
Esecuzione Immobiliare n. 269/2024 contro Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Avv. Gianluca Zaccaria Esperto del procedimento: Ing. Basile Vincenzo	
Diritto	Diritto di proprietà per 1/1
Bene	Il lotto è costituito da un immobile e precisamente da un appartamento al primo piano e un locale tecnico al secondo piano, che si trova all'interno di un complesso sito in una frazione marina di Scicli
Ubicazione	Scicli, Frazione Donnalucata, in via Lentini a pochi dalla spiaggia di Micenci
Titolarità	Atto di vendita rogato dal Notaio Grossi Lorenzo con numero di repertorio 9655/6174, registrato in data 15/03/2021 al n.23686, trascritto in data 15/03/2021 con n. 4016 di Registro Generale, n.2772 di Registro Particolare
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Foglio 138 particella 544 sub.17, categ.A/3, Classe 3, consistenza 7 Vani , sup. totale 164 mq, rendita 542,28€. Comune di Scicli (RG) , Via Lentini n.27 piano 1-2 - Proprietà per 1/1
Lotto	Lotto unico
Occupazione	L'immobile in oggetto non è ammobiliato
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	Iter autorizzativo articolato, è stata rilasciata comunque l'abitabilità secondo lo stato attuale dei luoghi.
Irregolarità e abusi	Nel primo piano sono presenti alcune divisione interne non riportate nelle piante visionate , nel bagno principale c'è una piccola finestra a oblo , risulta inoltre la chiusura di una delle due porte d'accesso al primo piano. Il piano secondo è un terrazzo coperto con annesso locale tecnico mentre nello stato di fatto è presente un bagno.
Immobile insanabile	Sanabile previo parere di tutti gli enti preposti (inclusa la soprintendenza dei beni culturali di Ragusa)
Titolarità urbanistica	C.E. 81/2005/2082C , C.E. 48/2006-2082/C, P.E. 24/10
Agibilità / abitabilità	Presente per il complesso immobiliare n. 05 /2013 Comune di Scicli.
Divisibilità	Cespite non divisibile
Valore di mercato	233.950,00 €
Valore di vendita forzata	198.900,00 €
Valore del canone di mercato	
Vendibilità e motivo	Ubicato in una zona poco trafficata a circa 130 m dalla spiaggia di Micenci (Donnalucata) con un ampio terrazzo e non troppo lontano dal centro di Donnalucata
Vincoli	Presente il vincolo Paesaggistico - area di costa 300 m, art.142, lett.a , D.lgs 42/04
Edilizia agevolata	
Oneri	Condivisione con gli altri condonomi delle spese di gestione della fossa di smaltimento acqua fognaria
APE	A seguito della circolare/provvedimento generale del Tribunale di Ragusa in tema di redazione Ape/Acquisizione CDU del 18/11/2021, allo stato attuale non viene disposta la redazione dell'APE per gli immobili residenziali oggetto di esecuzione immobiliare
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Foglio 138 Sub. 17
	TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 2772 Registro Generale 4016 Pubblico ufficiale GROSSI LORENZO Repertorio 9655/6174 del 04/03/2021 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
	ISCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 395 Registro Generale 4018 Pubblico ufficiale GROSSI LORENZO Repertorio 9656/6175 del 04/03/21 IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
	TRASCRIZIONE del 18/02/2022 - Registro Particolare 2020 Registro Generale 2699 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 3366/2021 del 28/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO
	TRASCRIZIONE del 14/10/2024 - Registro Particolare 12331 Registro Generale 16544 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2631 del 30/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	Foglio 138 Sub. 10 - 13 (in seguito riunite nel sub 17)
	ISCRIZIONE del 08/07/2011 - Registro Particolare 2511 Registro Generale 12152 Pubblico ufficiale MANENTI SANTA ANNA MARIA Repertorio 25327/6497 del 06/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 300 del 23/02/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/02/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

LOTTO UNICO

Descrizione		Il lotto in oggetto appartiene ad un complesso residenziale, ubicato nella località marina di Donnalucata (Frazione di Scicli) in via Lentini, a pochi metri da una delle spiagge più frequentate del litorale. Il lotto è costituito da un appartamento al primo piano e un locale tecnico al secondo piano, connessi tra loro da una scala interna . Nell'immobile è presente anche un ampio terrazzo e un impianto fotovoltaico da 3 kw. Attualmente l'immobile non è arredato.					
Destinazione		Locale di sgombero attualmente in uso come unità abitativa					
Caratteristiche		Zona	Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.
Superficie principale	foglio 138 p.lia 344 sub.22	1		A/3	3	7 Vani	Tot. 164 mq
Valore di mercato		€ 233.950,00					
Valore di stima di VENDITA FORZATA*		€ 198.900,00					
Valore del Canone di mercato (se richiesto)							



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



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

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

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

L'immobile in pignoramento è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa in data 14/10/2024 ai n. 16544 di Registro Generale e 12331 di Registro Particolare; verbale di pignoramento immobili del 30/09/2024 numero di repertorio 2631 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa a favore di [REDACTED]

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

Si riportano i dati catastali degli immobili pignorati, acquisiti mediante visura storica dal servizio Sister del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
138	544	17	A/3	3	7 vani	164 m ²	€ 542,28
Via Lentini n.27 piano 1-2							
Comune di Scicli (RG)							
nato a Scicli il					C.F.	Proprietà per 1/1	

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

La proprietà degli immobili è attualmente in capo [REDACTED]
(soggetto pignorato) per quota di 1/1.

Il diritto dell'intera quota di proprietà deriva da atto di vendita del 04/03/2021, rogato dal Notaio dott. Grossi Lorenzo, con numero di repertorio 9655/6174, registrato in data 15/03/2021 al n.23686, trascritto in data 15/03/2021 con n. 4016 di Registro Generale, n.2772 di Registro Particolare. In allegato si riporta l'atto di vendita sopra descritta.

Consultando la relazione notarile presente in fascicolo redatta dal Notaio Giulia Barbagallo e le visure storiche catastali si riportano a seguire i seguenti passaggi di proprietà che ha interessato l'immobile in pignoramento:

- ad [REDACTED], l'intera proprietà dell'immobile Scicli Foglio 138 Particella 544 Sub. 17 è pervenuta per atto di compravendita del 04/03/2021 Numero di repertorio 9655/6174 Notaio GROSSI LORENZO Sede MILANO trascritto il 15/03/2021 nn. 4016/2772 da potere di [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

- A [REDACTED] la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni degli originari immobili Scicli Foglio 97 Particella 544 Sub. 10 Particella 544 Sub. 13 era pervenuta per atto di compravendita del 27/12/2005 Numero di repertorio 33191/8050 Notaio FERRO GUGLIELMO Sede SCICLI (RG) trascritto il 13/01/2006 nn. 857/585 da potere di [REDACTED]

- A [REDACTED] , diritto di nuda proprietà dell'originario terreno, sul quale insiste il suddetto fabbricato, pervenuta per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio FRANCESCO FAVI in data 18/10/1963 trascritto in data 05/11/1963 ai nn. 25136/22234 da potere di [REDACTED] il [REDACTED] N.B. Gli usufruttuari [REDACTED] e [REDACTED] il 04/01/1906 sono deceduti rispettivamente in data 11/01/1999 ed in data 07/01/2000.

.B).e Esaminare la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ 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

La proprietà dell'immobile pignorato è di [REDACTED]

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

Si riporta l'elenco delle formalità riscontrate nel ventennio:

Foglio 138, particella 544 subalterno 17:

1. TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 2772 Registro Generale 4016
Pubblico ufficiale GROSSI LORENZO Repertorio 9655/6174 del 04/03/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 395 Registro Generale 4018
Pubblico ufficiale GROSSI LORENZO Repertorio 9656/6175 del 04/03/21
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 18/02/2022 - Registro Particolare 2020 Registro Generale 2699
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 3366/2021 del
28/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO
4. TRASCRIZIONE del 14/10/2024 - Registro Particolare 12331 Registro Generale
16544

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2631 del 30/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **La particella in pignoramento nasce dalla fusione della particelle 5444 sub.10 e sub.13. (variazione del 30/12/2020 pratica n.REG0050552 in atti dal 31.12.2020).**

Si riporta l'elenco delle formalità riscontrate nel ventennio relativo ai subalterni

10 e 13:

1. ISCRIZIONE del 08/07/2011 - Registro Particolare 2511 Registro Generale 12152 Pubblico ufficiale MANENTI SANTA ANNA MARIA Repertorio 25327/6497 del 06/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 300 del 23/02/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/02/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

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

Il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Scicli per reperire la documentazione necessaria alla risposta al quesito del G.E. Diversi sono i titoli autorizzativi rilasciati, il Comune ha con difficoltà ricostruito e consegnato i titoli autorizzativi rilasciati. Il CTU leggendo inoltre l'atto di compravendita repertorio n.9655 legge quanto segue:

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice dichiara, per gli effetti di cui agli articoli 46, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sotto la propria personale responsabilità, che la costruzione del fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare de quo è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, in particolare in forza di Nulla Osta rilasciato dal Comune di Scicli in data 22 ottobre 1964, n. 2212. La parte venditrice, a mezzo come sopra, dichiara che, da tale data, non sono state eseguite opere che richiedessero provvedimenti autorizzativi ad eccezione delle opere per le quali è stata rilasciata dal Comune di Scicli Concessione edilizia in data 14 ottobre 2005, n. 81, e successiva variante in data 17 luglio 2006, n. 48.

La parte venditrice dichiara, inoltre:

- *che per opere realizzate senza la necessaria autorizzazione, il Comune di Scicli ha emesso ordinanza di demolizione in data 29 aprile 2009, n. 162;*
- *che la parte venditrice ha comunicato in data 20 gennaio 2010, prot 1966 ed*

in data 29 gennaio 2010, prot. 3234, l'esecuzione dei lavori previsti per ottemperare all'ingiunzione a demolire;

- che, eseguiti tali lavori, la Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali ed Architettonici di Ragusa ha espresso parere favorevole alla richiesta di compatibilità paesaggistica in data 11 gennaio 2010, prot. 19;

- che in data 15 marzo 2010 sono stati versati gli oneri previsti ed è stata depositata richiesta di mantenimento opere ex art. 20, comma 1 L.R. 4/2003;

- che il Comune di Scicli in data 20 aprile 2010, n. 117, ha ordinato, a tal proposito l'archiviazione del procedimento.

La parte venditrice infine, a mezzo come sopra, dichiara che il Comune di Scicli ha rilasciato il certificato di Abitabilità in data 22 marzo 2013, n. 5.

Il CTU ha reperito l'ultimo procedimento autorizzativo relativo all'immobile in pignoramento, la Concessione Edilizia n.81 del 14/10/2005, con successiva variante n.48 del 17/07/2006. Tali concessioni avevano ad oggetto la *"Realizzazione di vani tecnici adibiti alla custodia di serbatoi idrici e impianti tecnologici e realizzazione di nuove unità abitative"*.

Inoltre come sopra ricordato è stata rilasciata la certificazione di abitabilità dove viene riportato il non semplice iter autorizzativo realizzato e precisamente:

Cert. Abitab. N° 9 /2013

IL CAPO SETTORE

- Vista la domanda presentata in data 23/06/2011 prot. gen.n.16973 dalla sig.ra [redacted] e ivi residente in Via Lentini n.27, quale proprietaria, intesa ad ottenere il certificato di abitabilità dell'immobile di civile abitazione sito in Via Lentini n.27 Donnalucata frazione di Scicli, limitatamente al piano 1°, realizzato con C.E. n.81/2005/2082C e successiva C. E. n.48/2006-2082/C e P.E.n.24/10, destinato a civile abitazione, riportato in catasto fabbricati al foglio 97 part. 544 sub10-13 categ A/3 e F/5 - P1, costituito da: vani 6, unità abitative e servizi.
- Vista la perizia giurata, datata 17/01/2013, a firma del [redacted], resa ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. 17/94, in qualità di tecnico progettista e direttore dei lavori, dichiara che i lavori dell'edificio in oggetto sono conformi ai contenuti della C.E. n.81/2005/2082C e successiva C. E. n.48/2006-2082/C e P.E.n.24/10, e alle norme igienico sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa alla richiesta, richiamata nella stessa;
- Vista la dichiarazione, datata 28/01/2013, a firma del sig. [redacted] proprietario, resa ai sensi dell'art. 25 D.P.R. n.380/2001 con la quale attesta la conformità dei locali, nonché l'avvenuta prosecuzione dei muri e salubrità degli ambienti;
- Vista l'Ordinanza n.162 del 29/04/2009 di inginzione e la successiva Ordinanza n.117 del 20/04/2010 di archiviazione;
- Richiamata l'attestazione del direttore dei lavori delle strutture e del collaudatore statico dell' [redacted] con la quale l'edificio è conforme agli atti tecnici e l'osservanza delle norme antisismiche, giusta attestazione del Genio Civile di Ragusa n.53400 del 10/02/2012 di cui all'art.28 della L. n.64/1974;
- Vista la dichiarazione a firma del [redacted] della [redacted] di aver provveduto alla progettazione nel rispetto delle norme contenute nella L.13/89, giusta art.11 D.M. L.L. PP.14.6.1989 n. 236;
- Vista la dichiarazione- attestazione datata 16/01/2013 del [redacted] di Ragusa, che l'attestazione di qualificazione energetica dell'edificio, ai sensi dell'art.8 D.L.vo 192/2005, risulta con classe "G";
- Vista la dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto idrico datata 07/08/2006, resa ai sensi dell'art. 9 legge 5.3.1990 n. 46, dal [redacted], quale legale rappresentante dell'impresa omonima con sede in [redacted];
- Vista la dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico datata 21/09/2006, resa ai sensi del D.M. n.37 del 22/01/2008 /art. 9 legge 5.3.1990 n. 46,, dal [redacted], con sede in [redacted] iscritta nel registro delle Ditte della Camera C.I.A.A. di Ragusa al n.11629 ed all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane di Ragusa al n.85308;
- Vista l'autorizzazione allo scarico n.36 del 19/07/2012, rilasciata dal Settore VIII° Manutenzione ed Ecologia;
- Vista la visura per immobile datata 25/02/2005 n. 000GG3638 dell'Agenzia del Territorio, da cui risulta che l'immobile in oggetto è annotato in catasto fabbricati al foglio 97 part. 544 sub10-13 categ A/3 e F/5 ;
- Vista la relazione istruttoria datata 20/02/2013 resa dal Servizio Amministrativo, a tergo della nota prot.gen.n.1545 del 17/01/2013, dalla quale risulta di aver adempiuto il pagamento degli oneri concessori;
- Vista la ricevuta di c.e.p. n.11092970 del 29/01/2013 di € 89,76 n.vcy1-0187 per diritti di segreteria-abitabilità;
- Vista la relazione tecnica istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale datata 17/01/2013, a tergo della nota prot.gen.n.1545 del 17/01/2013;

DICHIARA

- **ABITABILE**, ad ogni effetto di legge, l'immobile di civile abitazione sito in Via Lentini n.27 Donnalucata frazione di Scicli, limitatamente al piano 1°, realizzato con C.E. n.81/2005/2082C e successiva C. E. n.48/2006-2082/C e P.E.n.24/10, destinato a civile abitazione, riportato in catasto fabbricati al foglio 97 part. 544 sub10-13 categ A/3 e F/5 costituito da: vani 6, unità abitative e servizi, di proprietà di sig.ra [redacted] per attività comunque non soggetta al controllo preventivo VV. FF.-

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

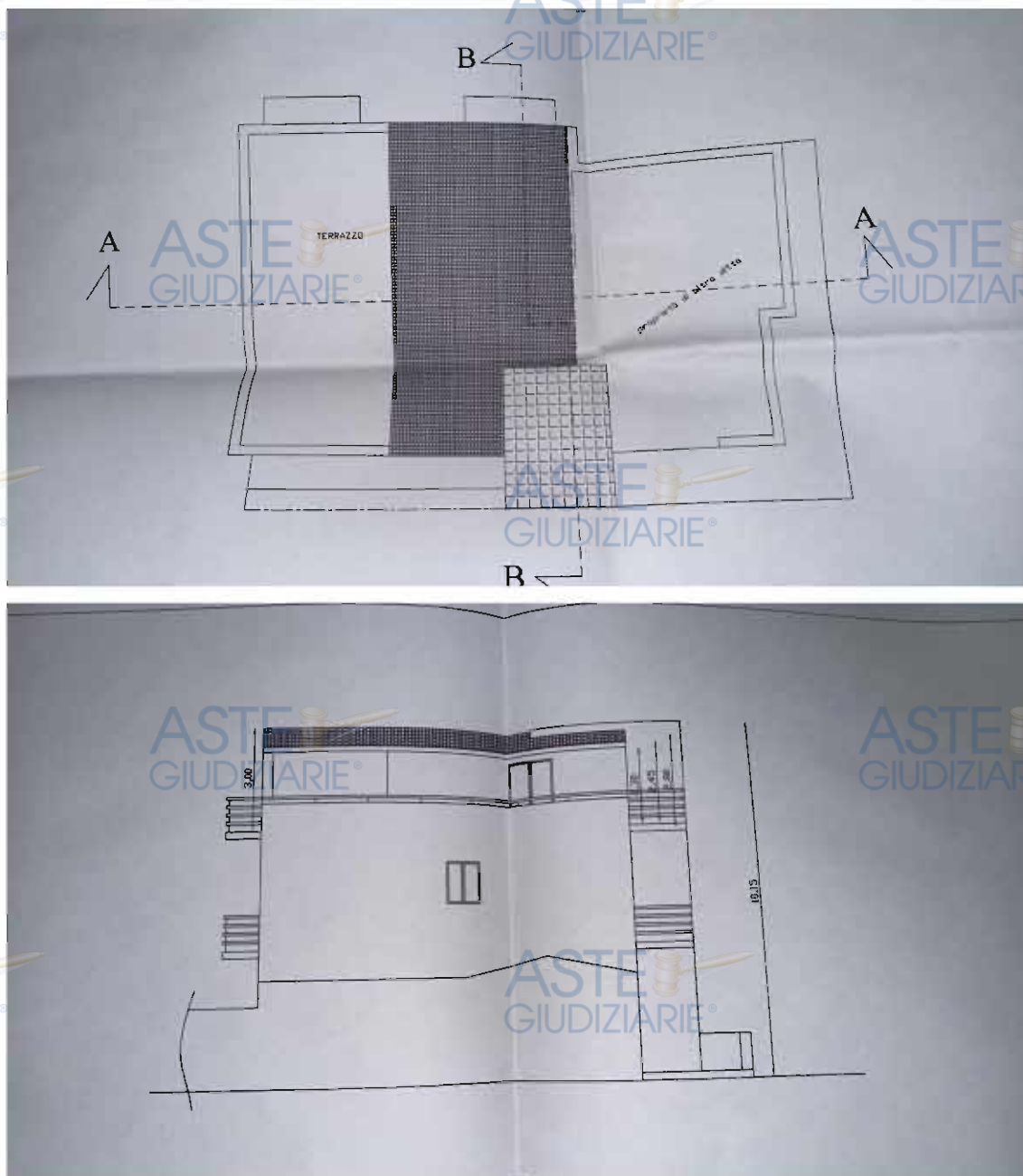
Relazione di P.E. 26
del 11/01/2010

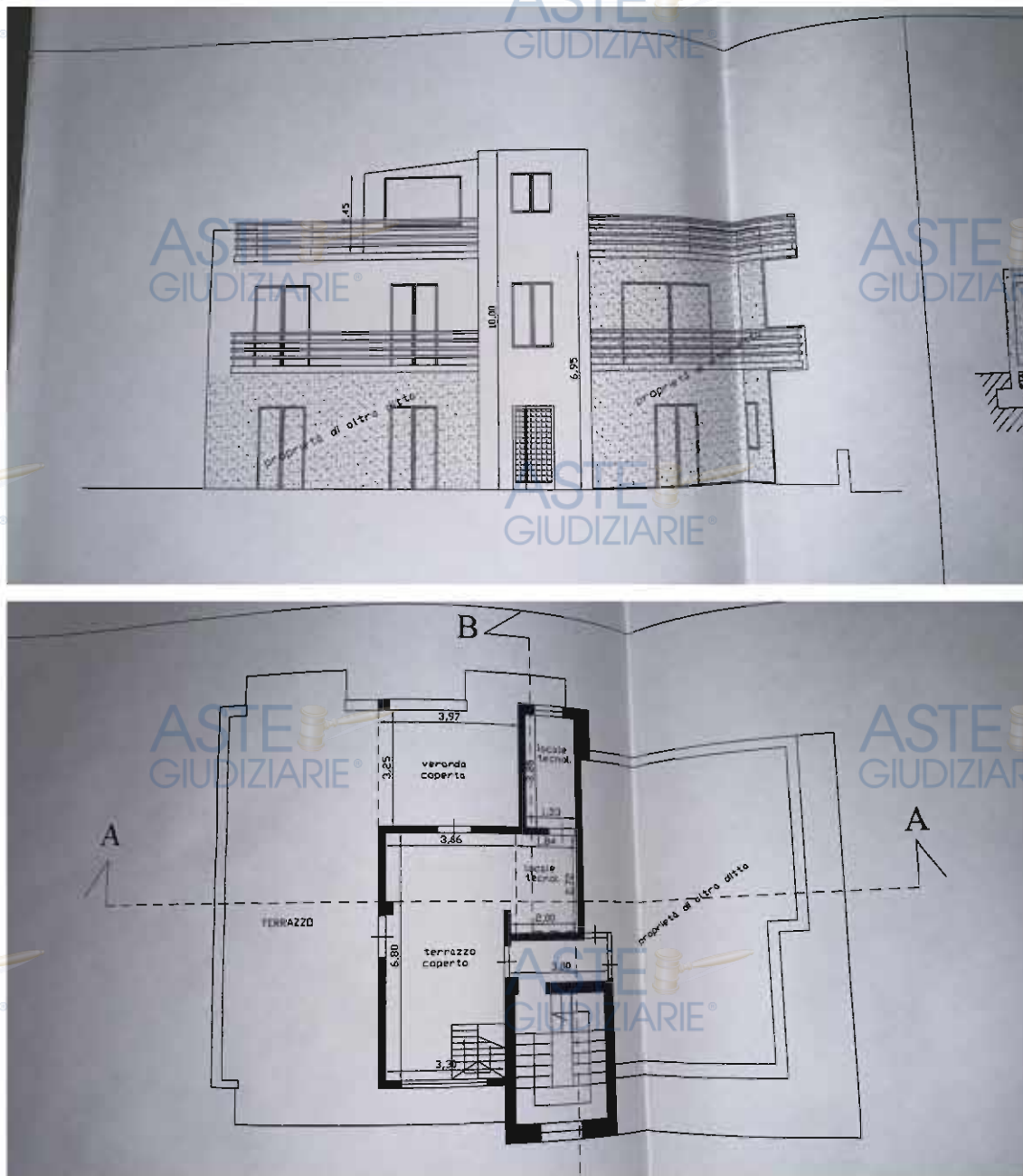
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

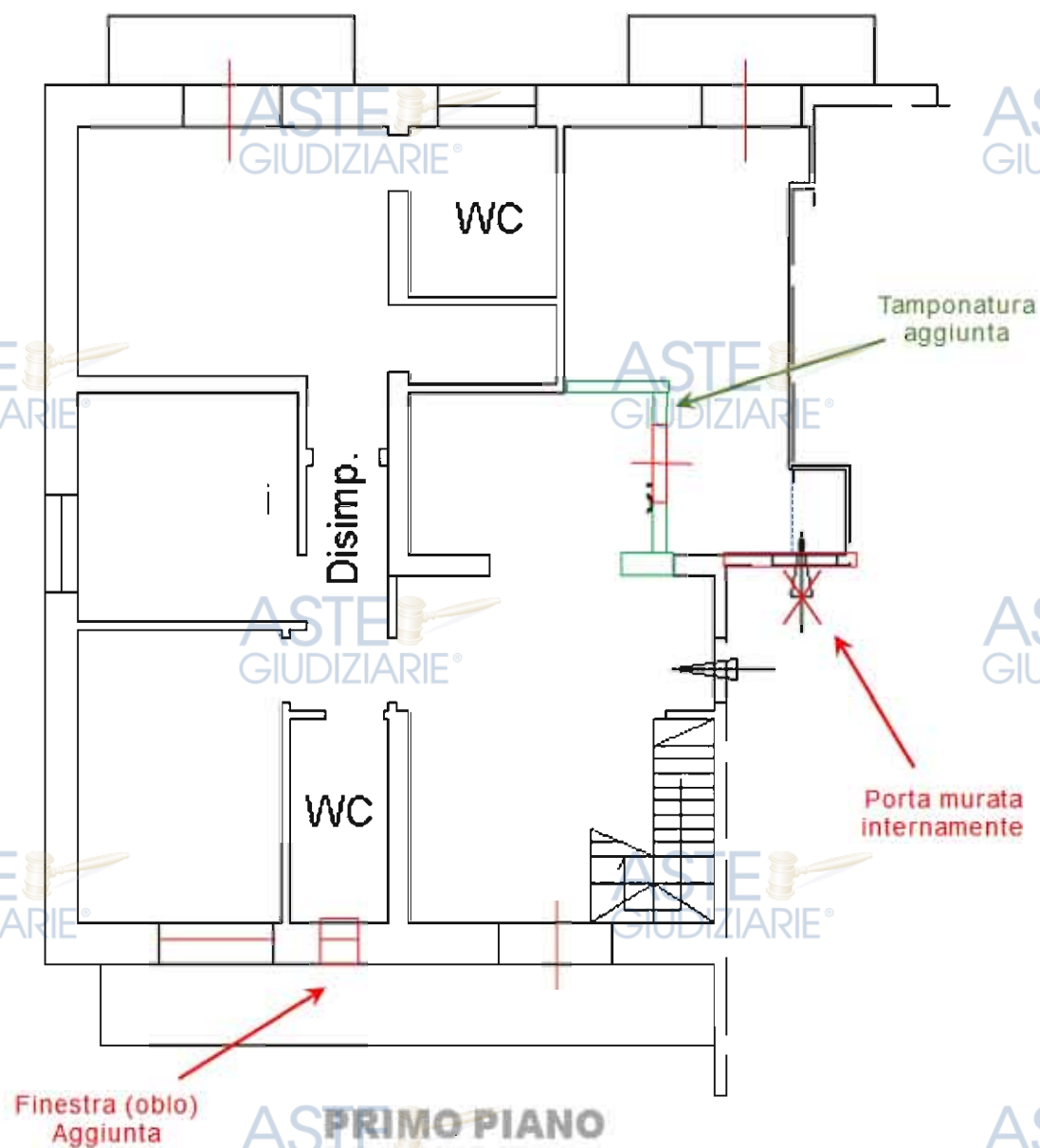




Quanto sopra riportato definiscono lo stato attuale dell'immobile, che comunque presenta alcune difformità rispetto a quanto autorizzato.

Si riportano le piante relative, con evidenziate le difformità rispetto a quanto sopra riportato.

Pianta primo piano :



Pianta secondo piano (stato di fatto):



Riassumendo la parte abitativa dell'immobile è riferita al solo piano primo in cui sono state riportate in pianta le difformità riscontrate (alcune divisione interne diverse - piccola nuova finestra realizzata in bagno – chiusura di una porta di accesso), il piano secondo è un terrazzo coperto con annesso locale tecnico. Nello stato di fatto è presente un bagno come nello schema riportato. Le difformità riscontrate dovrebbero essere regolarizzate in accertamento di conformità.

Sulla tettoia è presente un impianto fotovoltaico di 3 kWp di cui si è potuto reperire il solo certificato di conformità ma non il titolo autorizzativo.

pag. 18 di 42

Dott. Ing. Vincenzo Basile, via San Giuseppe n.113 – 97018 Scicli (RG)

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

Come sopra riportato è stata rilasciata dal Comune di Scicli la certificazione di abitabilità n.5/2013; in tale certificazione si riporta l'immobile costituito da 6 vani corrispondenti alla particella del foglio 138 p.lla 544 sub.10 (categoria A/3) e il subalterno 13 con categoria F/5. Nell'abitabilità viene erroneamente denominato il foglio con il numero 97 invece del numero 138. In allegato si riporta copia del titolo rilasciato.

C).c Verificare i costi delle eventuali sanatorie

Per quanto sopra riportato si prevede una spesa pari circa a 6.000 €, comprensiva di spese tecniche e spese vive per le relative autorizzazioni presso gli enti preposti necessaria per la regolarizzazione e/o ripristino delle difformità sopra riscontrate.

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

Da quanto comunicato dal Comune di Scicli, non sono presenti obbligazioni da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

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

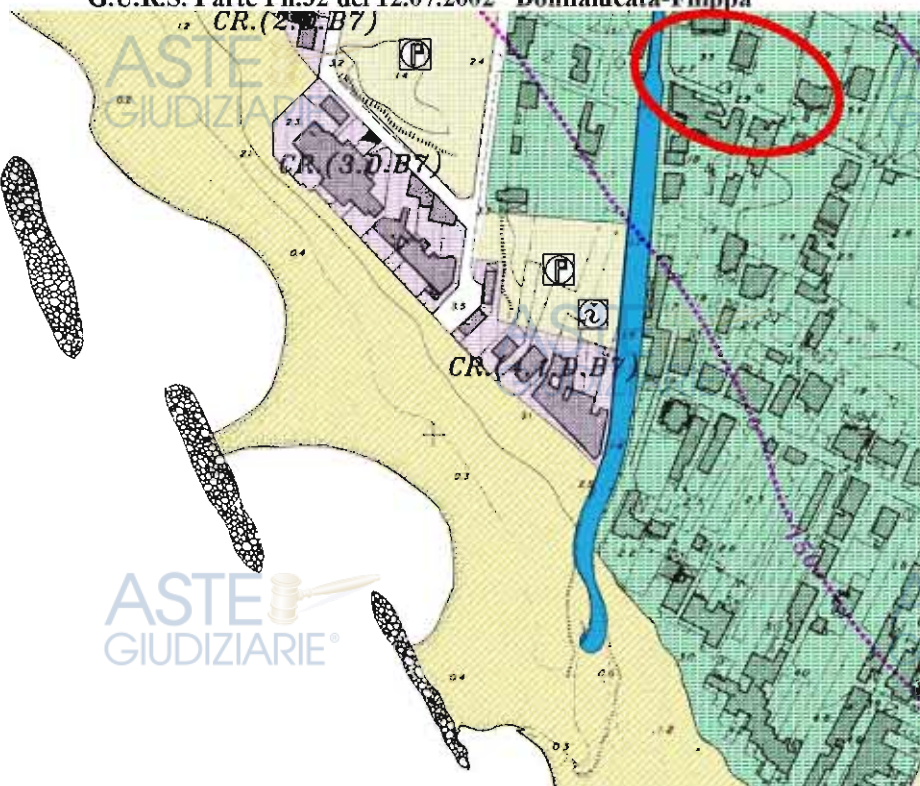
Non risultano ulteriori margini di edificabilità.

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

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

Variante Generale PRG – Tavola N.9

“Adeguata con le modifiche introdotte con D.Dir. N°168/DRU del 12.04.2002, pubblicato sulla G.U.R.S. Parte I n.32 del 12.07.2002” Donnalucata-Filippa



	Fds	AREE DUNALI - SPIAGGE
	E1	ZONA AGRICOLA DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE
	C1.(n.)	ZONA DI ESPANSIONE CON INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE SUPERIORE A 2,5 mc./mq.

	Fi	IMPIANTI TECNOLOGICI ESISTENTI
	Fi	IMPIANTI TECNOLOGICI DI PROGETTO
	Fp	PARCHEGGI ESISTENTI
	Fp	PARCHEGGI DI PROGETTO

ART. 35.E.1 SOTTOZONA E1

1. Definizione: Rientrano in questa sottozona le aree che contengono prevalentemente i "beni diffusi" come individuati dalla legge 431/85, le aree intercluse e di rispetto del sistema stesso, nonché altre aree di particolare valenza ambientale e paesaggistica.
2. Nella sottozona E1 valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.E., salvo eventuali deroghe eccezioni modifiche o integrazioni riportate nei punti successivi del presente articolo.
3. Sono ammessi interventi volti: al mantenimento e al miglioramento della vegetazione e del regime idrico; al disinquinamento; al mantenimento delle attività agricole e silvo-pastorale come fontanili, abbeveratoi ecc. purché realizzati in modo da non permettere l'inquinamento delle falde acquifere; sono consentite altresì possibilità di attraversamento da parte di opere pubbliche come strade poderali e sentieri pedonali e zone di sosta, reti idriche e energetiche locali senza alterare lo stato dei luoghi e il regime idrico.
4. E' vietata ogni insegna pubblicitaria, ad eccezione delle targhe indicative dei percorsi turistici e le insegne di superficie inferiore a mq. 1,00. sono vietate le opere di modifica delle quote naturali del terreno, - eccetto quelle necessarie per il mantenimento ed il miglioramento del regime idrico e dell'equilibrio geologico.
5. In questa sottozona l'edificabilità è consentita in base alle seguenti prescrizioni:

5.1. annessi agricoli

a) If	mc/mq	0,03
b) H _{max} .	ml.	4,50
c) Df.	ml.	10,00
d) Dc.	ml.	5,00
e) Ds.	ml.	20,00
f) Sm.	mq.	50.000

5.2. Residenze

a) If	mc/mq	0,001
b) H _{max} .	ml.	4,50
c) Df.	ml.	10,00
d) Dc.	ml.	5,00
e) Ds.	ml.	20,00
f) Sm.	mq.	150.000

6. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 20 lett. a), b), c), d), della L.R. 71/78 e ss.mm.ii..
7. Sono consentite le opere necessarie al mantenimento dell'attività agricola e silvo-pastorale (come fontanili e abbeveratoi) nonché il loro mantenimento e miglioramento salvaguardando l'attuale struttura vegetazionale.
8. L'edificazione nella sottozona E1 è consentita sulla base di intervento edilizio diretto mediante concessione (C) ai sensi della Legge 10/77; il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; l'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trasciversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.
9. Consentire la possibilità di realizzare campeggi a carattere stagionale realizzati con strutture interamente precarie ove siano esistenti sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue. Gli interventi saranno disciplinati da apposito regolamento.
10. Ai coltivatori diretti, braccianti agricoli e imprenditori agricoli a titolo principale, a ciascuno di essi per non più di una volta, nei fondi non frazionati successivamente al 31.12.94 e con impianti serricoli già esistenti alla data del 3.12.1996, data della ripresa aerea del territorio comunale, commissionata dal Comune di Scicli, è consentita l'edificazione di annessi agricoli in base alle seguenti prescrizioni:

a) If.	mc/mq.	0.04
b) H _{max}	ml.	4.50
c) Df.	ml.	10.00
d) Dc.	ml.	5.00 o a confine
e) Ds.	ml.	20.00
f) Sm	mq.	5.000

11. E' ammessa la costruzione a confine.

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





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



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

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

È stato verificato lo stato di possesso dei beni pignorati, che al momento del sopralluogo sono stati trovati liberi, l'immobile non è arredato, l'immobile non è abitato.

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

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

Non è costituito un condominio. Dal titolo di provenienza si evince che *le unità immobiliari facenti parte dell'edificio in cui è ricompresa anche l'unità immobiliare in oggetto, hanno diritto di utilizzare la fossa di smaltimento acqua fognaria posta nel giardino di pertinenza degli immobili al piano terreno. Le spese di manutenzione di tale impianto sono a carico di tutti i proprietari delle unità immobiliari, in parti uguali tra loro.*

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

Al momento del sopralluogo, gli immobili pignorati non sono stato trovati occupati da persone. L'immobile non è arredato.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 14/10/2024 ai nn. 16544 di Registro Generale e 12331 di Registro Particolare; verbale di pignoramento immobili del 30/09/2024 numero di repertorio 2631 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa a favore di [REDACTED]

Come sopra riportato in data 11/09/2025 e 13/09/2025 il PE ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria degli immobili pignorati e ha riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento.

H).b verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile

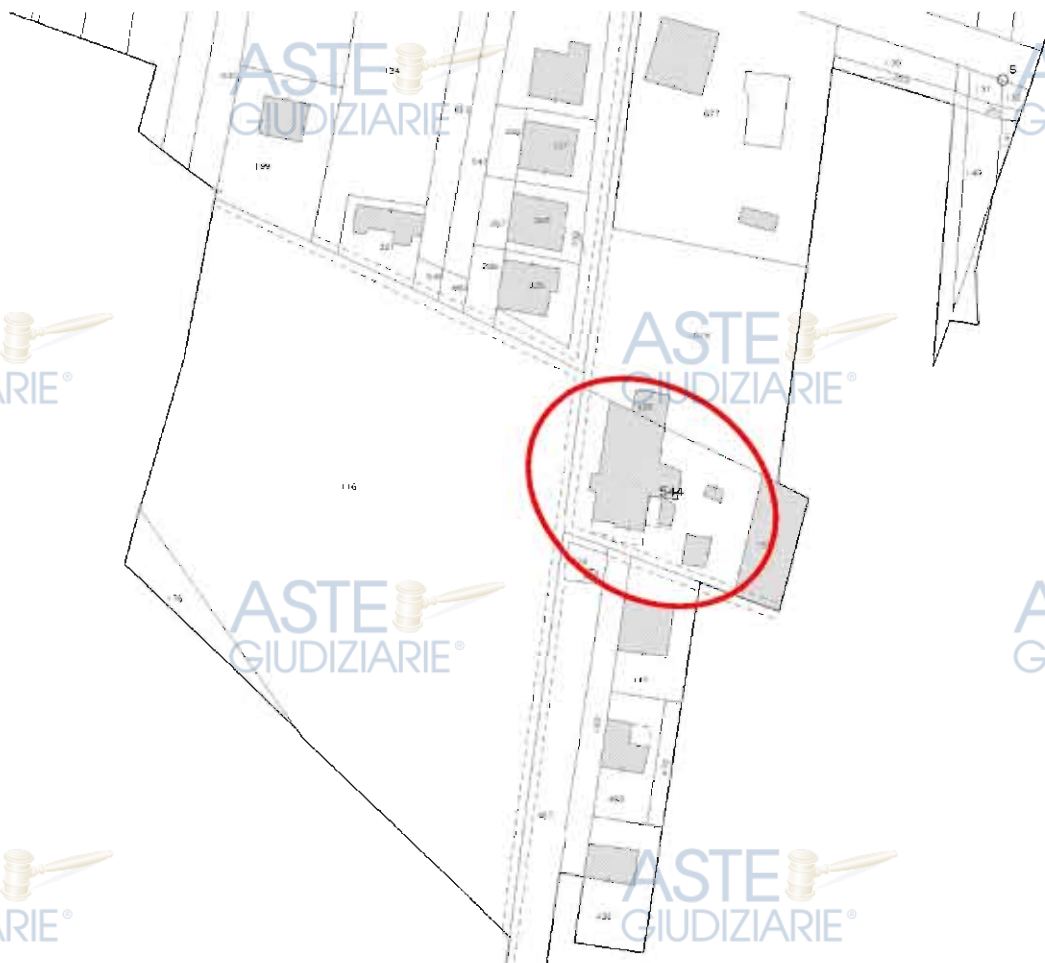
Non risultano provvedimenti del tipo richiesto nel quesito.

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

I beni pignorati sono identificati dai seguenti dati catastali:

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
138	544	17	A/3	3	7 vani	164 m ²	€ 542,28
Via Lentini n.27 piano 1-2							
Comune di Scicli (RG)							
Agolino Guglielmo, nato a Scicli il 18/09/1962					C.F.: GLNGLL62P18I535O	Proprietà per 1/1	

Si riportano stralcio di mappa catastale e planimetrie catastali dei due subalterni pignorati.



La particella 544 confina a N con I e particelle 429 e 679, a E con la 159, a S con le particelle 467,679,145, 160, e O con la via Lentini(particella 116).

Si riportano alcune viste satellitari con la localizzazione degli immobili in pignoramento.



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

I).b **sommara descrizione del bene**

Il Cespite in oggetto è un immobile residenziale (fabbricato identificato al fg. 138 p.lla 544 sub.17 del Comune di Scicli) sito nei pressi del centro abitato di Donnalucata, zona marina frazione del comune di Scicli, in via Lentini n° 27, a circa 130mt dalla spiaggia di Micenci.



Il sub. 17 della particella 544 comprende parte del primo e del secondo piano di un immobile che è costituito da diverse unità abitative.

Percorrendo la SP 64 (Strada Provinciale Donnalucata-Cava D'Aliga) identificata anche come Via Archimede si arriva alla via Lentini al civico n.27, l'immobile in pignoramento è ubicato al primo e secondo piano con accesso dal subalterno 5 (bene comune non censibile).



Nel vano scala sono presenti anche gli interruttori magnetotermici che sono a servizio delle diverse utenze del condominio. Le utenze elettriche (contatore Enel) e idriche sono poste all'ingresso del condominio.



L'appartamento in oggetto non è arredato, sono presenti solo i sanitari nei 3 bagni presenti.

Al cespite si può accedere tramite la porta d'ingresso posta nel pianerottolo del primo piano o tramite la porta d'ingresso posta nel pianerottolo del secondo piano, all'interno dell'appartamento è presente una scala di collegamento interna che unisce i due livelli.

Dalla porta d'ingresso del primo piano si accede alla zona ingresso/soggiorno (che si estende per circa 16 mq), da tale area si accede al vano cucina (circa 12 mq) e tramite un disimpegno si giunge alla zona notte costituita da tre camere e da un bagno.

In particolare al primo piano sono quindi presenti (oltre la zona cucina-soggiorno) :

- Una stanza da letto che si sviluppa per circa 12 mq confinante con due piccoli vani adibiti a bagno padronale (circa 3,8 mq) e ripostiglio (circa 1,7 mq)
- Una stanza da letto (circa 9 mq)
- un vano armadio/studio (di circa 7,5 mq)
- Bagno principale (circa 3 mq)

Sono presenti nel primo piano n° 3 balconi di cui uno che copre tutto il prospetto principale, a servizio del vano d'ingresso e gli altri due, di dimensioni ridotte (circa

0,8x3 m) , a servizio del vano adibito alla cucine e alla stanza da letto principale.

Nella zona ingresso/soggiorno è presente anche la scala interna che consente l'accesso al secondo piano del sub. 17 .

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, gli infissi sono in alluminio con persiane e porte con doppio vetro, le pareti sono rifinite con intonaco e pittura murale; nei bagni le pareti sono rivestite in parte in piastrelle. Non è presente impianto di riscaldamento. Nel corridoio è presente uno split di un sistema di climatizzazione che risulta fuori servizio (unità esterna non presente).

Dalla scala interna si accede quindi al piano secondo. L'ingresso del secondo piano è costituito da un unico ambiente di circa 25 mq su cui insistono sia l'ingresso dal vano scale sia la scala interna che porta al primo piano. Da tale ambiente si accede ad un bagno, ad un'area coperta ma non delimitata nei due lati esterni e all'ampia terrazza.

Il secondo piano dell'edificio è (come ampiamente riportato nei paragrafi precedenti) una tettoia chiusa con da delle porte a vetro e tamponamenti non portanti costituito da doppio strato di cartongesso bullonato alla struttura di copertura (come riportato nella documentazione in allegato presentata presso il Comune di Scicli e il Genio civile nota n° 26324 del 18.12.2009). La tettoia è realizzata con una trave in legno principale 20x20 cm e contravi trasversali in legno 16x16 cm , la copertura fatta con tavolato e manto a tegole.

Il bagno del secondo piano presenta il pavimento e parte dei muri parzialmente piastrellato mentre gli infissi sono in linea a quelli presenti nel piano inferiore.

Nell'area della veranda (sotto la copertura ma non delimitata nei quattro lati) è presente anche il quadro di comando dei pannelli fotovoltaici installati sulla tettoia (n° 12 pannelli in tutto) . L'accesso alla parte superiore del tetto è posta su una botola presente nel vano scala comune (sub.5 della particella).

La terrazza è piastrellata e ben rifinita.

l).c stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo, gli immobili pignorati sono liberi e non sono arredati.

l).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

All'interno dell'abitazione non si sono rilevati beni che possano essere di complessa rimozione.

Per quanto potuto osservare durante il sopralluogo non sono presenti elementi in eternit.

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

Non è costituito un condominio, sono presenti circa 7 unità abitate complessive. A seguire si riporta uno stralcio della vista esterna con l'identificazione delle unità abitative.



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

Gli immobili non sono di edilizia residenziale pubblica.

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

Si riporta l'elenco delle formalità riscontrate nel ventennio:

– Foglio 138, particella 544 subalterno 17:

1. TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 2772 Registro Generale 4016
Pubblico ufficiale GROSSI LORENZO Repertorio 9655/6174 del 04/03/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 2. ISCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 395 Registro Generale 4018
Pubblico ufficiale GROSSI LORENZO Repertorio 9656/6175 del 04/03/21
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
 3. TRASCRIZIONE del 18/02/2022 - Registro Particolare 2020 Registro Generale 2699
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 3366/2021 del
28/01/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO
 4. TRASCRIZIONE del 14/10/2024 - Registro Particolare 12331 Registro Generale 16544
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2631 del 30/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- La particella in pignoramento nasce dalla fusione della particelle 5444 sub.10 e sub.13. (variazione del 30/12/2020 pratica n.REG0050552 in atti dal 31.12.2020.**

Si riporta l'elenco delle formalità riscontrate nel ventennio relativamente ai subalterni 10 e 13:

1. ISCRIZIONE del 08/07/2011 - Registro Particolare 2511 Registro Generale 12152
Pubblico ufficiale MANENTI SANTA ANNA MARIA Repertorio 25327/6497 del
06/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 300 del 23/02/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/02/2015. Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385

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

Ai paragrafi C).a, C).b, C).c sono state date informazioni sulla regolarità edilizia e sulla dichiarazione di abitabilità.

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

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

Il sottoscritto PE rimanda al GE un'eventuale decisione in merito alla sua elaborazione, all'atto della vendita degli immobili. Il CTU quantifica un importo pari a circa 500 euro per la redazione dell'APE e del relativo libretto impianti.

I).h analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

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

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

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore di mercato una quotazione, in condizioni normali, di circa € 2.000 per metro quadro di superficie lorda. Tale quotazione è stata desunta da una spedita analisi di mercato su immobili similari.

Il CTU considera i relativi coefficienti per le superfici residenziali interne

applicando un coefficiente di età, qualità e stato , di destinazione e di piano.

Si trovano i seguenti valori:

	C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Superfici interne lorde primo piano	1	× 0,8	× 1	× 2.000,00	= 2000	× 90	= € 180.000,00
Veranda coperta delim. con porte a vetro	0,9	× 0,8	× 0,6	× 2.000,00	= 1080	× 32	= € 34.560,00
Veranda coperta	0,9	× 0,8	× 0,3	× 2.000,00	= 540	× 10	= € 5.400,00
Terrazzo e Balconi (primo piano)	1	× 0,8	× 0,15	× 2.000,00	= 300	× 12,5	= € 3.750,00
Terrazzo e Balconi (secondo piano)	0,9	× 0,8	× 0,15	× 2.000,00	= 270	× 62	= € 16.740,00
Totale							€ 240.450,00

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

È stato in precedenza stimato un valore di €6.000 per le regolarizzazioni sopra riportate.

Nel caso poi di necessità di redazione di Attestato di Prestazione Energetica al momento dell'eventuale vendita dell'immobile, si stima un importo pari a € 500.

Per il lotto di vendita si trova quindi:

$$€ 240.450,00 - € 6.000 - € 500,00 = € 233.950,00$$

Come richiesto dal mandato, si applica un abbattimento forfettario del 15%:

$$€ 233.950,00 - 15\% = € 198.857,50$$

Si stima il seguente valore arrotondato:

$$€ 198.900 \text{ (diconsi euro centonovantottomila e novecento/00)}$$

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

Il subalterno è pignorato per l'intera quota di proprietà appartenente al soggetto pignorato.

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

A seguire si inseriscono delle foto esterne del Cespite in pignoramento

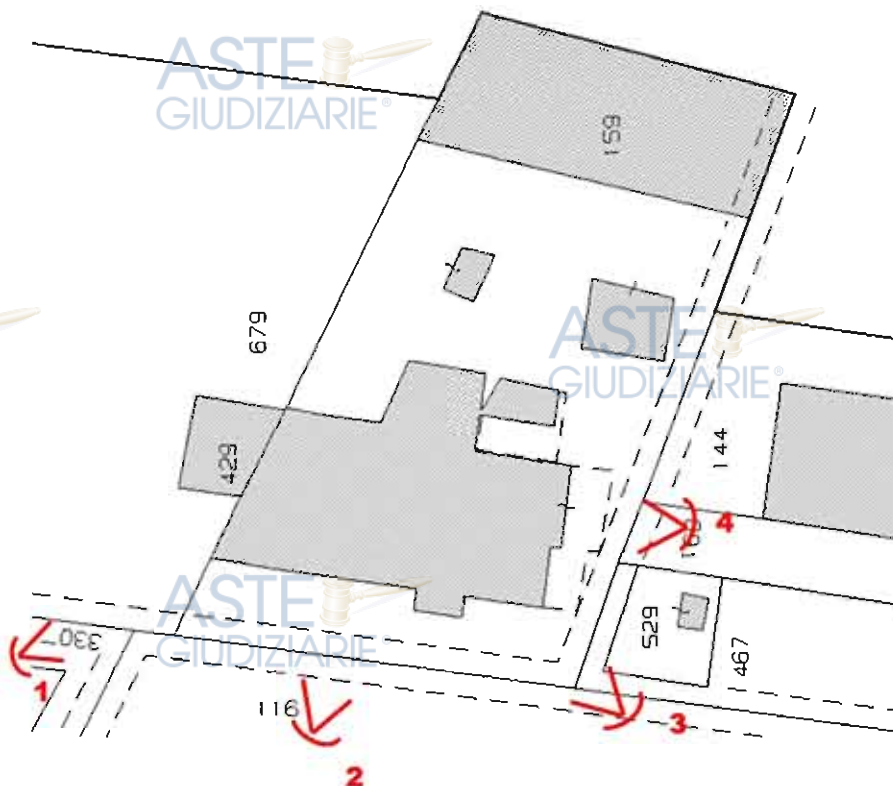


Foto 1 - Prospetto



Foto 3 - Prospetto

Foto 2 - Prospetto - Ingresso Principale



Foto 4 - Prospetto



A seguire si inseriscono delle foto interne del Cespite in pignoramento

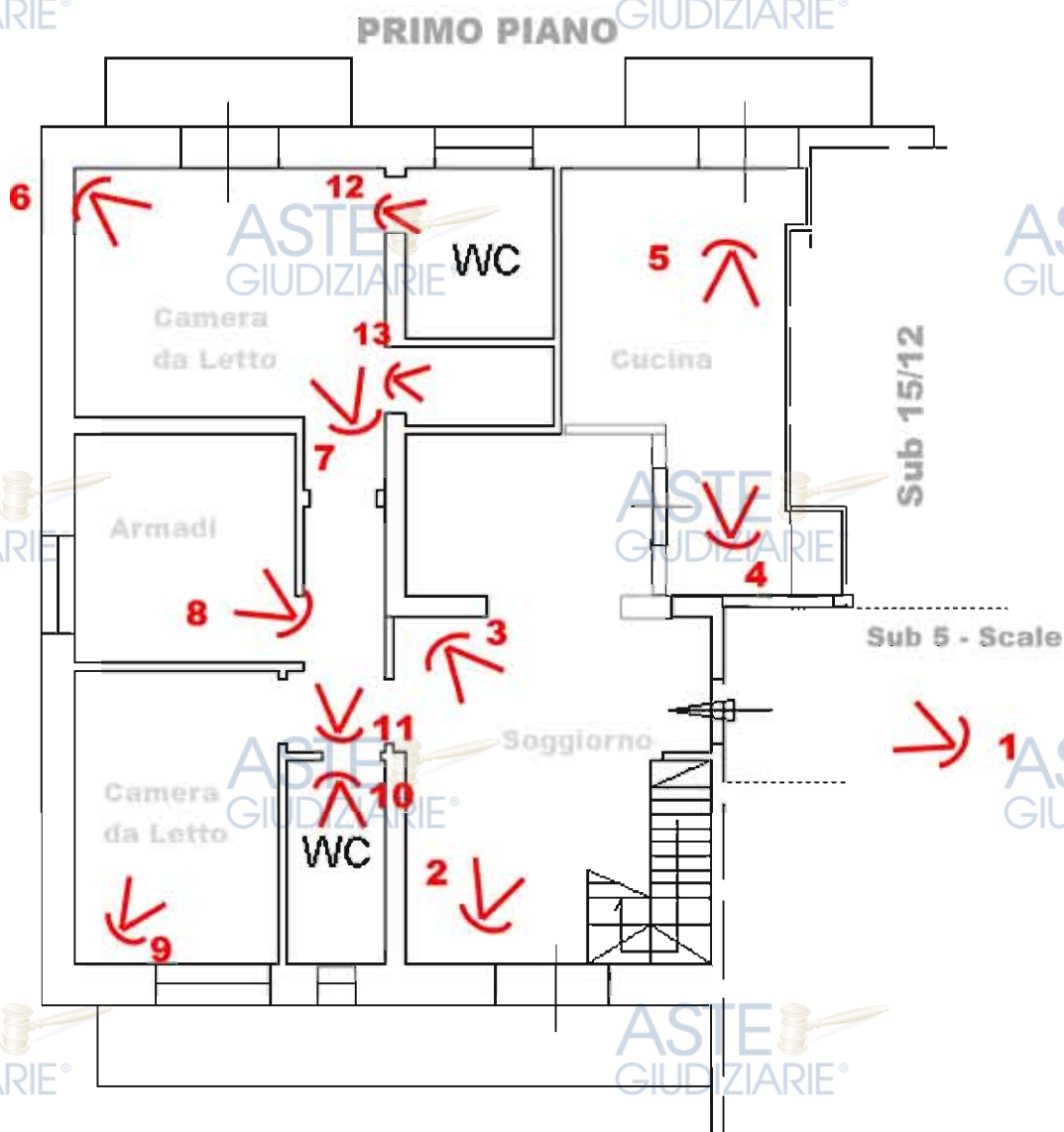


Foto 1 – Pianerottolo Ingresso Primo Piano



Foto 2 – Soggiorno/ Ingresso



Foto 3 – Soggiorno/Ingresso



Foto 4 – Cucina



Foto 5 – Cucina



Foto 6 – Camera da letto Principale



Foto 7 – Camera da letto Principale		Foto 8 – Stanza Armadio/Ripostiglio	
			
Foto 9 – Stanza Da Letto		Foto 10 – Bagno principale	
			
Foto 11 –Corridoio	Foto 12 – Bagno padronale	Foto 13 – Ripostiglio	
			

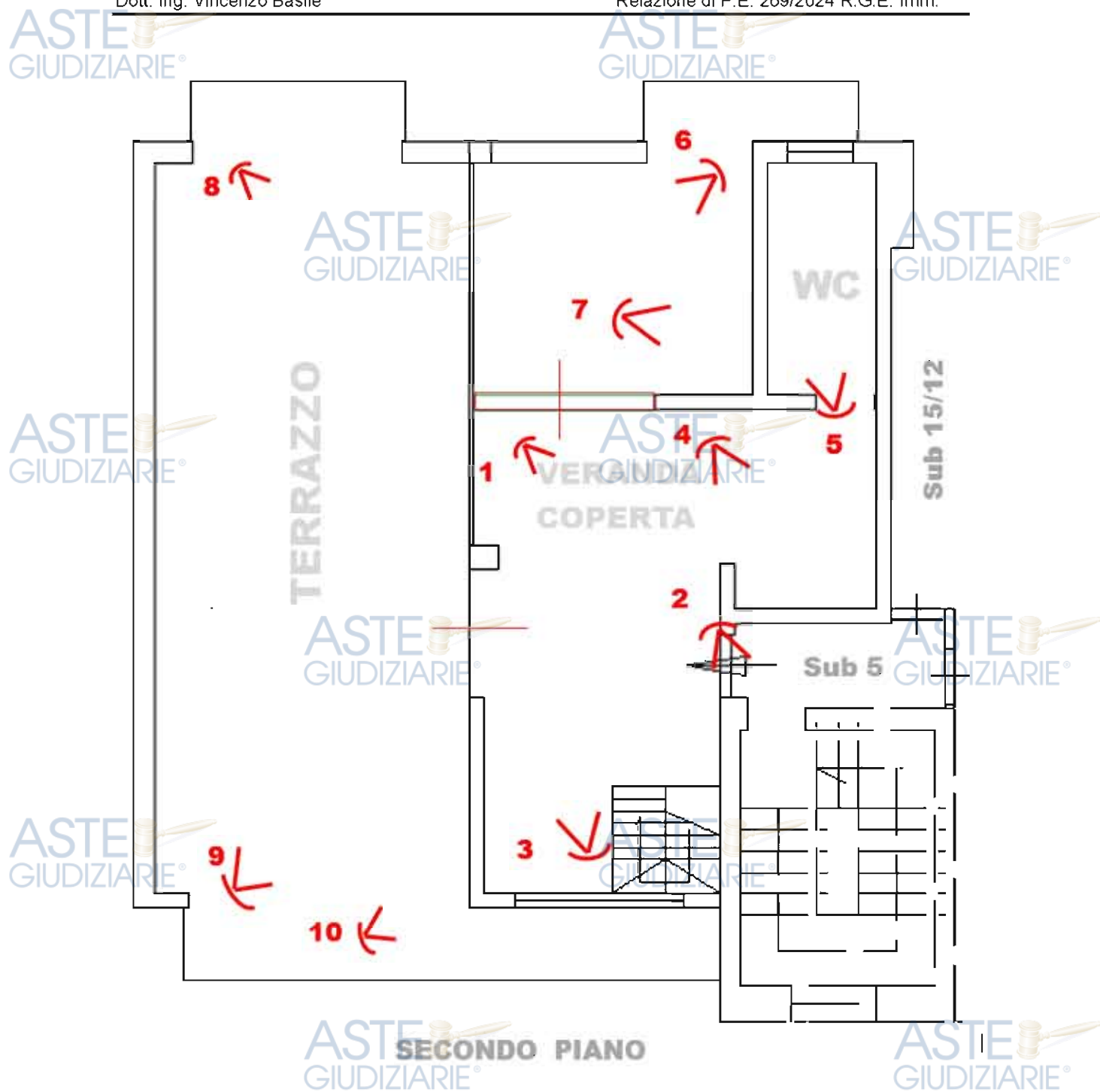


Foto 1 – Veranda/ingresso- Piano Secondo



Foto 2 – Ingresso / Scale principali e scala int.



Foto 3 – Veranda/ingresso



Foto 4 – Veranda/ingresso



Foto 5 – Bagno Veranda



Foto 6 – Veranda



Foto 7 – Componenti impianto fotovoltaico



Foto 8 – Terrazzo



Foto 9 – Terrazzo



Foto 10 – Terrazzo Attacco Tenda

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

1. Titolo di proprietà;
2. Concessione, abitabilità e autorizzazioni;
3. Conformità impianto fotovoltaico;
4. Mappa Catastale;
5. Elaborato planimetrico foglio 138 particella 544;
6. Planimetria Catastale;
7. Visura storica dell'immobile;
8. Ispezioni ipotecarie

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

Ragusa, 15/09/2025

il P.E.

dott. ing. Vincenzo Basile