

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA:

POP NPLS 2019 SRL contro [REDACTED]”

OGGETTO: Relazione tecnica di perizia

Proc. 33-2024 n° R.G.Es.

GIUDICE: Dott. G.O.RAPISARDA

C.T.U. : Arch. Privitera Adriana

INDICE:

- 1) Premessa
- 2) Risposta ai quesiti
- 3) Conclusioni
- 4) Allegati
 - a) Documentazione fotografica (APPARTAMENTO- GARAGE)
 - b) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti LOTTO 1 appartamento)
 - c) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti LOTTO 2 garage)
 - d) Verbale di sopralluogo
 - e) Documentazione U.T.C. Comune di Scicli
 - Concessione Edilizia [REDACTED] ,
rilasciata dal Comune di Scicli, volturata con Concessione Edilizia n [REDACTED] ;
 - Concessione in Variante rilasciata in data [REDACTED] ;



- abitabilità/agibilità (Pratica n° [REDACTED]);
- allegati grafici Concessione in Variante 23-12-1999 (Pianta appartamento al I°P. rapp 1/100, Pianta garage al PS rapp 1/100, Prospetti)
- f) Documentazione conservatoria aggiornata
- g) Estratto di mappa
- h) Planimetrie catastali; (1 appartamento-2 garage)
- i) Visure catastali storiche (1 appartamento-2 garage)
- j) Elenco immobili fabbricati
- k) Elaborato planimetrico-Dimostrazione grafica dei subalterni
- l) Copia atto di provenienza
- m) Certificato di residenza storico del “Debitore Esecutato”
- n) Certificato di stato di famiglia del “Debitore Esecutato”
- o) Ricevute comunicazioni alle parti



1)PREMESSA

Con decreto del 12-03-2024 il Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda del Tribunale di Ragusa , ha conferito alla sottoscritta Arch. Adriana Privitera , l'incarico di C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare nella causa in epigrafe allegando in calce al decreto di nomina i quesiti di rito. In data 14/03/2024 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito con deposito telematico.

Si riportano di seguito i quesiti:

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

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

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

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



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

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando 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 adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, 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 2 ;

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att.

c.c.)

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



H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

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

I) 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 per 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 di scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi , l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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



esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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

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

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

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

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



- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
 - potenzialità edificatorie del bene
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)
- g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica ;
l'esperto 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;**
- h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
 - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate



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

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

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

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

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



dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

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

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

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

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

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

2) RISPOSTA AI QUESITI:

1.

A) Si è provveduto, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al "debitore esecutato" e a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;



B) E' stato esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile verificando, anche con controlli e acquisizione di documentazione 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 dei registri immobiliari e a quanto certificato dalla relazione notarile del 19-02-2024.

Precisamente: :

- quota intera 1/1 della piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione composto da cinque vani ed accessori al piano primo, confinante con via Pola, via Vega, via Redipuglia con appartamento allo stesso piano al sub 13 , con ingresso da via Pola 41;

- locale ad uso garage della superficie di mq 32 circa, con ingresso dalla scivola condominiale dipartentesi dalla via Pola 42,

Fanno parte della proprietà le quote proporzionali sulle parti e servizi comuni dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari ,

Riportate nel Catasto Fabbricati di Scicli al:

- foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, cl 1 abitazione mq 142, tot escluso aree scoperte 134 mq r.c . € 480,30 vani 6;

- foglio 55 , mappale 662 sub 3 via Pola snc piano S1 cat. C6 , cl. 2, mq 27 r.c. € 92,03 .

c. le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento per quanto attiene alla individuazione delle particelle catastali.

Come indicato nella relazione notarile del 19-02-2024 in Catasto gli immobili



risultano intestati all'esecutata per la sola nuda proprietà. Tuttavia nella stessa relazione notarile si segnala :

- in morte di [REDACTED]
[REDACTED], certificato di denunciata successione del [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica , trascritto in data [REDACTED] **(la riunione di usufrutto non è stata volturata in catasto).**

- in morte di [REDACTED]
[REDACTED], certificato di denunciata successione del [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica , trascritto in data [REDACTED] **(la riunione di usufrutto non è stata volturata in catasto).**

Le planimetrie catastali depositate in catasto sono rispondenti allo stato dei luoghi ad eccezione dello spogliatoio la cui superficie è di fatto in parte destinata ad un wc della superficie netta di mq 3.85 circa ,accessibile dallo spogliatoio stesso , lo stato dei luoghi è tuttavia conforme al progetto approvato(vedi allegati grafici alla C.E. in Variante del [REDACTED]) ;

d. come si legge nella relazione notarile del 19 febbraio 2024 , successiva al pignoramento del [REDACTED]
[REDACTED], ed altresì nelle ispezioni ipotecarie aggiornate del 14-06-2024 , per le unità immobiliari sopra descritte, esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento , le seguenti formalità pregiudizievoli :



a carico di [REDACTED]
[REDACTED] residente in Scicli (RG) via Pola n. 41 per la quota
intera della proprietà;

- **pignoramento** del [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Ragusa,
trascritto in data [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Conegliano TV CF 05043330264, credito di euro
205.994,11 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della
proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662
sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano
S1 cat. C6 , mq 27 .

- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED], in forza
di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED]

[REDACTED] , a favore di Banca Agricola
Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881,
domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65 , per la complessiva
somma di Euro 202.500,00 di cui capitale €135.000,00, tasso di interesse
annuo 6,16 % durata anni 15 , a carico di [REDACTED]

[REDACTED]
per la quota intera della proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF
foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e
mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

(copia dell'atto di provenienza si inserisce in allegato);

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- non esiste un regolamento condominiale.



e. gli immobili in Scicli :

Precisamente: :

- quota intera 1/1 della piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione composto da cinque vani ed accessori al piano primo, con ingresso con ingresso da via Pola 41;

- locale ad uso garage della superficie commerciale di mq 32 circa, con ingresso dalla scivola condominiale dipartentesi dalla via Pola 42.

Fanno parte della proprietà le quote proporzionali sulle parti e servizi comuni dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari ,

Riportate nel Catasto Fabbricati di Scicli al:

- foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, cl 1 abitazione ,superficie 142 mq ed escluse le aree scoperte 134 mq r.c. € 480,30 vani 6;

- foglio 55 , mappale 662 sub 3 via Pola snc piano S1 cat. C6 , cl. 2, mq 27 r.c. € 92,03 .

A tutto il 30 gennaio 2024 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso gli uffici del Territorio di Ragusa), gli immobili sopradescritti appartengono per il diritto di proprietà esclusiva per la quota di 1/1 alla sig .ra [REDACTED]

[REDACTED] residente in Scicli (RG) via Pola n. 41, in forza di atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] la quota intera della nuda proprietà e a



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] la quota di ½ ciascuno dell'usufrutto a risultanza della nota di trascrizione tra loro in regime di comunione legale dei beni .

Nella relazione notarile si segnala :

- in morte di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Ufficio del Registro di Modica , trascritto in data [REDACTED] **(la riunione di usufrutto non è stata volturata in catasto).**

- in morte di [REDACTED]
[REDACTED], certificato di denunciata successione del [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica , trascritto in data [REDACTED] **la riunione di usufrutto non è stata volturata in catasto).**

I beni sono pignorati per l'intero .

f. per la continuità delle **trascrizioni nel ventennio**, si legge nella relazione notarile del 19-febbraio 2024 che:

a tutto il [REDACTED] (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso gli uffici del Territorio di Ragusa), gli immobili sopradescritti risultano di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota intera della nuda proprietà , con usufrutto a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e



[REDACTED] (è segnalato che risultano trascritti i certificati di denunciata successione di entrambi, come si evince dalla seguente cronistoria:

a) Al ventennio gli immobili sopradescritti risultavano di proprietà di

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera, in forza di atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED];

b) atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] la quota di $\frac{1}{2}$

ciascuno dell'usufrutto a risultanza della nota di trascrizione tra loro in

regime di comunione legale dei beni, beni in Scicli (RG) via Pola : CF

foglio 55 mapp. 662 sub 12 cat A/2 vani 6 e mapp. 662 sub 3 cat C/6

mq 27.

Nella relazione notarile si segnala :

- in morte di [REDACTED]

[REDACTED], certificato di

denunciata successione del [REDACTED] Ufficio del Registro di

Modica , trascritto in data [REDACTED] **(la riunione di**

usufrutto non è stata volturata in catasto).



- in morte di [REDACTED]
[REDACTED], certificato di denunciata
successione del [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica
, trascritto in data [REDACTED] **(la riunione di usufrutto
non è stata volturata in catasto).**

Per le unità immobiliari sopra descritte, esistono le seguenti formalità
pregiudizievoli:

- **pignoramento** del [REDACTED] Giudiziaro di Ragusa,
trascritto in data [REDACTED] a favore di POP NPLS
2019 SRL con sede in Conegliano TV CF 05043330264, credito di euro
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota intera della
proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662
sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano
S1 cat. C6 , mq 27 .

- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED], in forza
di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED]
[REDACTED] a favore di Banca Agricola
Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881,
domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65 , per la complessiva
somma di Euro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] residente in Scicli (RG) via Pola n. 41
per la quota intera della proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF



foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

C) eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Scicli e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , come si legge anche nell'atto di compravendita del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], l'edificio di cui fanno parte i cespiti pignorati è stato edificato , giusta Concessione Edilizia n. [REDACTED]-
[REDACTED] , rilasciata dal Comune di Scicli, volturata con Concessione Edilizia n. [REDACTED] e successiva Concessione in Variante rilasciata in data [REDACTED].

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Scicli è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità dei cespiti staggiti (Pratica n. [REDACTED]**
[REDACTED]

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Scicli domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi . Le planimetrie catastali depositate in catasto sono rispondenti allo stato dei luoghi ad eccezione dello spogliatoio la cui superficie è di fatto in parte destinata ad un wc della superficie netta di mq 3.85 circa ,accessibile dallo spogliatoio stesso , lo stato dei luoghi è tuttavia conforme al progetto approvato(vedi allegati grafici alla C.E. in Variante [REDACTED])

d) non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute



e) non risultano cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

D) dai controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti ,
dall'esame della cartografia telematica, risulta che esistono vincoli paesistici,
idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs.
42/2004,ecc. .

come di seguito rilevato :

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	Regimi Normativi Livello di tutela 1 - Contesto 10a	100%
BENI PAESAGGISTICI	Aree fiumi 150m (art.142, lett. c, D.lgs.42/04)	

Prescrizioni relative alle aree individuate ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 42/04

10a. Aree archeologiche Convento della Madonna delle Milizie, Arizzi, Trippatore, Grimaldi,

Fondo Longo, Bosco Pisana, Roccasalvo. Valentino, C.da San Biagio.

Livello di tutela 1

- miglioramento della fruizione pubblica delle aree archeologiche;*
- tutela secondo quanto previsto dalla normativa specificata dalle Norme per la componente "Archeologia" e dalle prescrizioni e limitazioni di cui ai rispettivi decreti e dichiarazioni di vincolo.*

E) Il giorno 30 aprile 2024, esattamente identificati i cespiti pignorati in Scicli

Precisamente: :

- quota intera 1/1 della piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione composto da cinque vani ed accessori al piano primo, con ingresso dalla via Pola 41;
- locale ad uso garage della superficie di mq 32 circa, con ingresso dalla scivola condominiale dipartentesi dalla via Pola 42.

Riportate nel Catasto Fabbricati di Scicli al:



- foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, cl 1 abitazione r.c. € 480,30 vani 6;

- foglio 55 , mappale 662 sub 3 via Pola snc piano S1 cat. C6 , cl. 2, mq 27 r.c. € 92,03 , preve comunicazioni tra le parti per mezzo del custode (racc A/R al debitore esecutato e PEC agli avvocati del Creditore Procedente), con l'assistenza del custode mi sono recata sui luoghi per esperire il sopralluogo.

In quella occasione:

a. è stata verificata la consistenza con misurazioni e rilievi grafici e fotografici

b. sono stati rilevati tutti gli elementi necessari alla stesura della relazione di perizia :

- rilievo grafico dell'appartamento e del box ;

- rilievo fotografico.

c. è stato accertato che i cespiti sono in ottimo stato di conservazione.

d. si è proceduto ai rilievi dello stato dei luoghi e al successivo confronto con il progetto autorizzato dal Comune di Scicli e con le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Scicli, rilevando la rispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti autorizzati estratti dai fascicoli dell'UTC del Comune di Scicli e anche con la documentazione catastale, le planimetrie catastali depositate in catasto sono rispondenti allo stato dei luoghi ad eccezione dello spogliatoio la cui superficie è di fatto in parte destinata ad un wc della superficie netta di mq 3.85 circa ,accessibile dallo spogliatoio stesso , lo stato dei luoghi è tuttavia conforme al progetto approvato(vedi allegati grafici alla C.E. in Variante [REDACTED]).

e. si è appurato che l'immobile risulta occupato dalla “debitrice esecutata” e da sua figlia .



Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

f. sono state fornite al debitore esecutato , durante il sopralluogo, con l'assistenza del custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) Non esiste regolamento condominiale né amministratore di condominio, le bollette dell'energia elettrica vengono condivise tra i condomini in base alle quote millesimali come pure la pulizia delle scale.

G) non ci sono all'interno dei cespiti terzi occupanti

H) è stato verificato che :

a. come già specificato al punto **B) d.** le unità immobiliari pignorate, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** del [REDACTED] 35 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data [REDACTED], a favore di POP NPLS 2019 SRL con sede in Conegliano TV CF 05043330264, credito di euro 205.994,11 oltre interessi e spese, a carico [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà', grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] a favore di Banca Agricola



Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65 , per la complessiva somma di Euro 202.500,00 di cui capitale €135.000,00, tasso di interesse annuo 6,16 % durata anni 15 , a carico di [REDACTED]

[REDACTED] residente in Scicli (RG) via Pola n. 41 per la quota intera della proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

b. “la debitrice esecutata” risiede con la figlia nell’immobile in oggetto (si allega stato di famiglia, certificato di residenza , estratto per riassunto dell’atto di matrimonio.)

D) descrizione dei cespiti pignorati:

a. identificazione dei beni

LOTTO 1 appartamento al piano I° via Pola snc:

- quota intera 1/1 della piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione composto da cinque vani ed accessori al piano primo, con ingresso dalla via Pola 41, confinante con via Pola, via Vega, via Redipuglia con appartamento allo stesso piano al sub 13 .

Fanno parte della proprietà le quote proporzionali sulle parti e servizi comuni dell’edificio di cui fanno parte le unità immobiliari ,

Riportate nel Catasto Fabbricati di Scicli al:

- foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, cl 1 abitazione, superficie 142,00mq ed escluse aree scoperte 134,00 mq, vani 6, r.c. € 480,30;



Come si legge nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] l'unità comprende le quote proporzionali di comproprietà sulle parti e servizi comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, opere e installazioni dell'edificio che per legge sono condominiali.

L'antenna televisiva centralizzata posta sulla copertura dell'edificio è comune tra tutti gli appartamenti facenti parte dell'edificio; i condomini avranno diritto di accedere al luogo ove è ubicata tale antenna, con l'ausilio di tecnici specializzati, per la sua manutenzione sia ordinaria che straordinaria, attraversando i locali sottotetto di proprietà di terzi;

resta comune tra tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio la fossa di recupero acque piovane e del troppo pieno della cisterna con relativa pompa sommersa;

resta escluso sui locali sottotetto che rimangono di pertinenza esclusiva degli appartamenti sottostanti, i cui proprietari hanno facoltà di installarvi serbatoi idrici di emergenza.

b. sommaria descrizione del bene LOTTO 1 appartamento in via

Pola snc PI° : come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Scicli e come si legge anche nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED], il cespite oggetto del pignoramento è un appartamento per civile abitazione al primo piano, facente parte di uno stabile con 3 piani fuori terra più sottotetto. Come si legge nelle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Scicli l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato, giusta Concessione Edilizia n° [REDACTED]-



██████████ , rilasciata dal Comune di Scicli, volturata con Concessione Edilizia n. 2 ██████████ e successiva Concessione in Variante rilasciata in data ██████████.

Nei fascicoli dell'UTC del Comune di Scicli è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite staggito** (Pratica n° ██████████

Lo stabile in cui si trova l'appartamento in oggetto si trova in zona "B2" del PRG, zone totalmente o parzialmente edificate nella prima espansione moderna di Scicli, zona della città ben collegata alla viabilità principale, nei pressi della stazione ferroviaria, a vocazione mista residenziale-commerciale, in un territorio a forte vocazione turistica.

Si tratta di un appartamento, prospiciente su tre vie :via Pola, via Vega, via Redipuglia, della superficie commerciale complessiva di mq 142,00 circa ed escluse le aree scoperte mq 134,00 circa costituito al suo interno da :soggiorno prospiciente su balcone pertinenziale, pranzo prospiciente anch'esso sullo stesso balcone pertinenziale, lavanderia destinata anche ad angolo cottura, wc, due camere da letto, di cui quella matrimoniale con spogliatoio e bagno, prospicienti su differenti balconi pertinenziali, sgombero, ripostiglio oltre allo spazio di disimpegno.

L'appartamento è nel suo complesso in ottimo stato di manutenzione. La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a 3 piani fuori terra più sottotetto, copertura a tetto costituita da falde inclinate, il tutto in ottimo stato di conservazione.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e all'appartamento in oggetto, in quanto si accede allo stabile attraverso



una piccola rampa esterna che puo' essere dotata di servo scala e l'appartamento è ubicato al primo piano e vi si arriva percorrendo due rampe di scale sulle quali si potrebbe installare un servo scala, il costo presumibile, da indagini di mercato si aggirerebbe intorno agli € 8.000,00, tale costo non verrà detratto dal valore di stima .

c. stato di possesso del bene: come già specificato al punto **E.e** il cespite è in piena proprietà della “debitrice esecutata” ivi residente insieme alla figlia. Si allega certificato storico di residenza , stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all'uopo richiesto), non vi sono terzi occupanti.

c.bis) nell'appartamento al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento**. Poiché non si tratta di beni di complesso smaltimento potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi.

d. non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, **non esiste regolamento condominiale**, così come riferito dalla stessa debitrice esecutata alla presenza del suo avvocato costituito, le bollette dell'energia elettrica vengono condivise in base ai millesimali e anche la pulizia delle scale.

d.bis) l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato , giusta Concessione Edilizia n. [REDACTED] , rilasciata dal Comune di Scicli, volturata con Concessione Edilizia n. 2 [REDACTED] [REDACTED] . (CONCESSIONI PER L'EDILIZIA NON CONVENZIONATA AI SENSI DELL'ART.3 DELLA LEGGE N.10 DEL 28/01/1977).

e. formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:



l' unità immobiliare pignorata, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l' Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** del [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data [REDACTED], a favore di POP NPLS 2019 SRL con sede in Conegliano TV CF 05043330264, credito di euro 205.994,11 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED] in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] [REDACTED] a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65 , per la complessiva somma di Euro 202.500,00 di cui capitale €135.000,00, tasso di interesse annuo 6,16 % durata anni 15 , a carico di [REDACTED] [REDACTED] residente in Scicli (RG) via Pola n. 41 per la quota intera della proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

Non esistono oneri di natura condominiale.

non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento .



f. per quanto riguarda **la regolarità edilizia**, si fa riferimento a quanto già specificato al punto C) ovvero:

eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Scicli (richiesta di accesso del 23-04-2024 prot 0015892) e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

come si legge anche nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento per civile abitazione al primo piano, facente parte di uno stabile con 3 piani fuori terra piu' sottotetto . Come si legge nelle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Scicli l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato , giusta Concessione Edilizia n. [REDACTED] , rilasciata dal Comune di Scicli, volturata con Concessione Edilizia n. 2 [REDACTED] [REDACTED] e successiva Concessione in Variante rilasciata in data [REDACTED]

-nei fascicoli dell'UTC del Comune di Scicli è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite staggito** (Pratica n. [REDACTED])

- non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Scicli domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra il progetto approvato , lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate , le planimetrie catastali depositate in catasto sono rispondenti allo stato dei luoghi ad eccezione dello spogliatoio la cui superficie è di fatto in parte destinata ad un wc della superficie netta di mq 3.85 circa ,accessibile dallo spogliatoio stesso , lo stato



dei luoghi è tuttavia **conforme al progetto approvato**(vedi allegati grafici alla C.E. in Variante XXXXXXXXXX).

g. non si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'appartamento, in ottemperanza alla Circolare del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 . Si quantifica, come richiesto nella stessa, il costo per la redazione APE in € 300,00 e del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 in € 150,00(tale costo di € 450,00 viene detratto dal valore di stima, non vengono detratti IVA e contributi da considerarsi a parte).

h. analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa:

Si tratta di un appartamento della superficie commerciale complessiva di mq 142,00 circa ed escluse le aree scoperte mq 134,00 circa costituito al suo interno da :soggiorno della superficie netta di circa mq 26,86 prospiciente su balcone pertinenziale della superficie di circa mq 12,75, cucina-pranzo della superficie netta di circa mq 11,65 prospiciente sullo stesso balcone pertinenziale, lavanderia destinata anche ad angolo cottura della superficie netta di circa mq 5,67, wc della superficie netta di circa mq 7,00, camera da letto matrimoniale della superficie netta di circa mq 15,05 prospiciente su balcone pertinenziale della superficie netta di circa mq 6,87, con spogliatoio della superficie netta di circa mq 4,90 e bagno a servizio della superficie netta di circa mq mq 3.85, cameretta della superficie netta di , circa mq 14,44 prospiciente su balcone pertinenziale di circa mq 6,38, sgombero della superficie netta di circa mq 7,67, ripostiglio della superficie netta di mq 3.08 oltre allo spazio di disimpegno della superficie netta di circa mq 10.82.



L'appartamento è nell'insieme in ottimo stato di manutenzione. Tutti gli ambienti sono pavimentati in ceramica, i bagni e la cucina sono rivestiti in ceramica, tutte le altre pareti sono tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetrocamera , protetti all'esterno da persiane anch'esse in alluminio preverniciato, le porte interne sono tamburate in legno, i balconi hanno pavimentazione in ceramica e ringhiere in alluminio preverniciato . Le pareti esterne sono rivestite con intonaco plastico.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato in ottimo stato di conservazione, la copertura del tetto è a falde contrapposte con manto di copertura in tegole . L'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete comunale , l'impianto elettrico è a norma , regolarmente funzionante in ottimo stato di manutenzione ; l'impianto di riscaldamento, dotato di radiatori in alluminio è a metano, autonomo con caldaia allocata in uno dei balconi di pertinenza dell'appartamento e allacciato alla rete pubblica di distribuzione . Sono altresì presente due split , uno nel soggiorno con il corpo esterno allocato nel relativo balcone pertinenziale, uno nella camera da letto, con il corpo esterno allocato nel relativo balcone pertinenziale.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e all'appartamento in oggetto, in quanto si accede allo stabile attraverso una piccola rampa esterna che puo' essere dotata di servo scala e l'appartamento è ubicato al primo piano e vi si arriva percorrendo due rampe di scale sulle quali si potrebbe installare un servo scala, il costo presumibile, da indagini di mercato si aggirerebbe intorno agli € 8.000,00, tale costo non verrà detratto dal valore di stima . La scala interna al condominio di collegamento tra i vari piani, è rivestita in granito con ringhiere in alluminio preverniciato.



Non ci sono spese condominiali ordinarie e/o insolute, perché, come asserito durante il sopralluogo dalla stessa debitrice esecutata alla presenza del suo avvocato costituito, non esiste regolamento condominiale, le spese dell'energia elettrica e la pulizia delle scale vengono suddivise tra i condomini in base ai millesimali .

L'appartamento è nel pieno possesso della debitrice esecutata che ivi risiede .

Si allegano (stato di famiglia, certificato storico di residenza e riassunto di atto di matrimonio) .

Non esistono formalità, vincoli, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente. Le formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

- formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** del [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data [REDACTED] favore di POP NPLS 2019 SRL con sede in Conegliano TV CF 05043330264, credito di euro 205.994,11 oltre interessi e spese, a carico [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera della proprietà', grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED]

[REDACTED] Not. [REDACTED] , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881,



domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65 , per la complessiva somma di Euro 202.500,00 di cui capitale €135.000,00, tasso di interesse annuo 6,16 % durata anni 15 , a carico di [REDACTED] [REDACTED], residente in Scicli (RG) via Pola n. 41 per la quota intera della proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

LOTTO 1 cespiti in via Pola appartamento al P I°

Superficie netta singoli ambienti P I°:

soggiorno superficie netta circa mq 26,86, cucina-pranzo superficie netta circa mq 11,65 , lavanderia destinata anche ad angolo cottura superficie netta circa mq 5,67, wc superficie netta di circa mq 7,00, camera da letto matrimoniale superficie netta circa mq 15,05 con spogliatoio superficie netta circa mq 4,90 e bagno a servizio superficie netta circa mq mq 3.85, cameretta superficie netta di circa mq 14,44, sgombero superficie netta circa mq 7,67, ripostiglio superficie netta di mq 3.08 , disimpegno superficie netta circa mq 10.82

Pertinenze : balcone pertinenziale superficie netta circa mq 12,75, balcone pertinenziale superficie netta circa mq 6,87, balcone pertinenziale circa mq 6,38

Superficie commerciale appartamento : mq 134+mq 12,75 x30%+ mq 6,87 x 30%+ mq 6,38 x 30%= mq 134+ 7,79 incidenza balconi = 141,79 ovvero SC 142 mq



<u>Esposizione:</u> buona l'esposizione
<u>Manutenzione:</u> ottimo lo stato di manutenzione

STIMA DEL VALORE (via Pola appartamento al P I°)

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi

(via Pola 42 appartamento al P I°)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

Per l'appartamento, in merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare i quali si



aggirano intorno ad un valore medio di € 3,20/mq e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 5,90/mq ,riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse .

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:

- per l'abitazione € 4,55/mq;

Quindi il reddito annuo per l'**appartamento** è il seguente:

$$- \text{mq } 142,00 \times \text{€ /mq } 4,55 \times 12 = \underline{\underline{\text{€ } 7.753,20}}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12) = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria , ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti , delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione , dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati , pari al 10% del reddito lordo, nonché il



3% per affitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente all'appartamento in via Pola 42:

$$\underline{\text{€ 7.753,20}} + (\underline{\text{€ 7.753,20}} \times 0,059583326) - (\underline{\text{€ 7.753,20}} \times 0,10) - (\underline{\text{€ 7.753,20}} \times 0,03) - (\underline{\text{€ 7.753,20}} \times 0,04) = \text{€ 6.897,13}$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- appartamento 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

- appartamento in **via Pola 42**

$$(\text{€ 6.897,13} \times 100) / 4,40 = \text{€ 156.752,95}$$

VALORE TOTALE STIMA ANALITICA APPARTAMENTO

(via Pola 42 appartamento al P I°) € 156.752,95

Stima sintetica ((via Pola 42 appartamento al P I°)

- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudentiali si è



potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche ,
che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a €
970,00/mq per l'osservatorio e per il mercato € 1.090/mq si può
applicare per l'appartamento un valore pari a € 1.030,00/mq;

V.C. appartamento al I° P in via Pola 42

(142,00 mq) x (€ /mq 1.030,00) = € **146.260,00**

**VALORE STIMA SINTETICA (via Pola 42 appartamento al P I°) €
146.260,00**

APPARTAMENTO IN VIA POLA AL I° P

- (€ 156.752,95 + € 146.260,00)/2= € 151.506,47

- VM LORDO APPARTAMENTO IN VIA POLA al I°P € 151.506,47

- VM decurtato del costo APE e LIBRETTO IMPIANTI

(€ 151.506,47- costo APE € 300,00- costo LIBRETTO IMPIANTI €
150,00)= € 151.056,47

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

(€ 151.056,47- € 22.658,47)= € in cifra tonda € 128.398,00

i. indicazione del valore finale del bene **V.M. € 128.400,00**

**Sappia il Giudice che l'appartamento ha al suo servizio il box auto al PS
individuato come LOTTO 2**

b. sommaria descrizione del bene LOTTO 2 garage in via Pola snc

PS : come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del
Comune di Scicli e come si legge anche nell'atto di compravendita del ■
febbraio ■ Not. ■ trascritto in



data [REDACTED], il cespite oggetto del pignoramento è un garage al piano seminterrato, facente parte di uno stabile con 3 piani fuori terra più sottotetto. Come si legge nelle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Scicli l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato, giusta Concessione Edilizia n. [REDACTED], rilasciata dal Comune di Scicli, volturata con Concessione Edilizia n. [REDACTED] e successiva Concessione in Variante rilasciata in data 2 [REDACTED]

Nei fascicoli dell'UTC del Comune di Scicli è stata riscontrata **dichiarazione di abitabilità/agibilità del cespite staggito** (Pratica n. [REDACTED])

Lo stabile in cui si trova il garage in oggetto si trova in zona "B2" del PRG, zone totalmente o parzialmente nella prima espansione moderna di Scicli, zona della città ben collegata alla viabilità principale, nei pressi della stazione ferroviaria, a vocazione mista residenziale-commerciale in un territorio a forte vocazione turistica.

Il garage al piano seminterrato della superficie commerciale di circa 32,00 mq è accessibile da scivola condominiale, raggiungibile attraverso corsia di manovra condominiale, dotato di saracinesca in acciaio zincato, pavimentato in ceramica, in ottimo stato di manutenzione.

La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a 3 piani fuori terra più sottotetto, copertura a tetto costituita da falde inclinate, il tutto in ottimo stato di conservazione.

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso al garage in oggetto.



c. stato di possesso del bene: come già specificato al punto E.e il cespite è in piena proprietà della “debitrice esecutata” e da lei utilizzato. Si allega certificato storico di residenza , stato di famiglia ed estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (all’uopo richiesto), non vi sono terzi occupanti.

c.bis) nel garage al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento**. Poiché non si tratta di beni di complesso smaltimento potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi.

d. non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, **non esiste regolamento condominiale**, così come riferito dalla stessa debitrice esecutata alla presenza del suo avvocato costituito, le bollette dell’energia elettrica vengono condivise in base ai millesimali e anche la pulizia delle scale.

d.bis) l’edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato , giusta Concessione Edilizia n. [REDACTED] , rilasciata dal Comune di Scicli, volturata con Concessione Edilizia n. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. (CONCESSIONI PER L’EDILIZIA NON CONVENZIONATA AI SENSI DELL’ART.3 DELLA LEGGE N.10 DEL 28/01/1977).

e. formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all’acquirente: l’ unità immobiliare pignorata, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l’Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:



- **pignoramento** del [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data [REDACTED], a favore di POP NPLS 2019 SRL con sede in Conegliano TV CF 05043330264, credito di euro 205.994,11 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] [REDACTED] a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65 , per la complessiva somma di Euro 202.500,00 di cui capitale €135.000,00, tasso di interesse annuo 6,16 % durata anni 15 , a carico [REDACTED] [REDACTED] residente in Scicli (RG) via Pola n. 41 per la quota intera della proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

Non esistono oneri di natura condominiale.

non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento .

f. per quanto riguarda **la regolarità edilizia**, si fa riferimento a quanto già specificato al punto **C) ovvero:**



eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Scicli (richiesta di accesso del 23-04-2024 prot 0015892) e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

come si legge anche nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile oggetto del pignoramento, è un garage al piano seminterrato, facente parte di uno stabile con 3 piani fuori terra più sottotetto . Come si legge nelle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Scicli l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato , giusta Concessione Edilizia n. [REDACTED] , rilasciata dal Comune di Scicli, volturata con Concessione Edilizia n. [REDACTED]

[REDACTED] successiva Concessione in Variante rilasciata in [REDACTED]

-nei fascicoli dell'UTC del Comune di Scicli è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite staggito** (Pratica n° [REDACTED]

- non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Scicli domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate , nel progetto approvato manca il frazionamento dei singoli box così come depositato al catasto, tuttavia è rispondente la destinazione d'uso a parcheggio così come nel progetto approvato.

g. l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) non è necessario per il garage.

h. analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa:



Il cespite staggito è un garage al piano seminterrato della superficie commerciale complessiva di mq 32,00 circa ed ed una superficie netta di circa mq 27,00 .

Il garage è accessibile da scivola condominiale, raggiungibile attraverso corsia di manovra condominiale, dotato di saracinesca in acciaio zincato , pavimentato in ceramica , in ottimo stato di manutenzione.

La struttura dell'edificio di cui il cespite fa parte è in calcestruzzo di cemento armato in ottimo stato di conservazione, la copertura del tetto è a falde contrapposte con manto di copertura in tegole . L'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete comunale , l'impianto elettrico è a norma , regolarmente funzionante in ottimo stato di manutenzione .

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso al garage in oggetto.

Non ci sono spese condominiali ordinarie e/o insolute, perché, come asserito durante il sopralluogo dalla stessa debitrice eseguita alla presenza del suo avvocato costituito, non esiste regolamento condominiale, le spese dell'energia elettrica e la pulizia delle scale vengono suddivise tra i condomini in base ai millesimali .

Il garage è nel pieno possesso della debitrice eseguita che lo utilizza . Si allegano (stato di famiglia, certificato storico di residenza e riassunto di atto di matrimonio) .

Non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:



- formalità eseguite presso l'Agencia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** del [REDACTED] Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data [REDACTED], a favore di POP NPLS 2019 SRL con sede in Conegliano TV CF 05043330264, credito di euro 205.994,11 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota intera della proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

- **ipoteca volontaria** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del [REDACTED] [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Arl .con sede in Ragusa cf 00026870881, domicilio ipotecario eletto : Ragusa Viale Europa 65 , per la complessiva somma di Euro 202.500,00 di cui capitale €135.000,00, tasso di interesse annuo 6,16 % durata anni 15 , a carico di [REDACTED] [REDACTED] residente in Scicli (RG) via Pola n. 41 per la quota intera della proprietà, grava beni in Scicli (RG) via Pola snc : CF foglio 55 , mappale 662 sub 12 via Pola snc piano 1 int. 2 cat. A2, vani 6 e mappale 662 sub 3 piano S1 cat. C6 , mq 27 .

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

LOTTO 2 cespite in via Pola garage al PS

<u>Superficie netta garage al P S:</u>



circa mq 27,00
<u>Superficie commerciale garage</u> : mq 32,00
<u>Esposizione:</u> buona l'esposizione
<u>Manutenzione:</u> ottimo lo stato di manutenzione

STIMA DEL VALORE (via Pola garage al P S)

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi

(via Pola 42 garage al P S)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- c) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- d) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

Per il garage , in merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare e del mercato i



quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 2,20/mq ,riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse .

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:

- per il garage € 2,20/mq.

Quindi il reddito annuo è il seguente:

$$- \text{mq } 32,00 \times \text{€ /mq } 2,20 \times 12 = \underline{\text{€ } 844,80}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Considerando la manutenzione straordinaria pari al 10% del reddito lordo, il 3% per sfritto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , per quanto concerne il garage , si ottiene il seguente reddito annuo netto riferito al box in via Pola :

$$\underline{\text{€ } 844,80} + (\underline{\text{€ } 844,80} \times 0,059583326) - (\underline{\text{€ } 844,80} \times 0,10) - (\underline{\text{€ } 844,80} \times 0,03) - (\underline{\text{€ } 844,80} \times 0,04) = \text{€ } 751,52$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del



bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare, si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

garage 3,65%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

- box auto al piano seminterrato in via Pola Scicli

$$(\text{€ } 751,52 \times 100) / 3,65 = \text{€ } 20.589,58 \text{ GARAGE stima analitica}$$

Stima sintetica ((via Pola 42 garage al P S)

- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudenziali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche, per il garage i valori di osservatorio e mercato convergono su un valore medio di € 450,00/mq

V.C. garage al PS in via Pola 42

$$(32,00 \text{ mq}) \times (\text{€ } /\text{mq } 450,00) = \text{€ } 14.400,00 \text{ GARAGE IN VIA POLA}$$

stima sintetica

- VM LORDO GARAGE IN VIA POLA AL PS (€ 20.589,58 + €

$$14.400,00) / 2 = \text{€ } 17.494,79$$

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

$$(\text{€ } 17.494,79 - \text{€ } 2.624,21) = \text{€ } 14.870,58$$



i. indicazione del valore finale del bene V.M. € 14.900,00

Sappia il Giudice che il box auto è al servizio dell'appartamento
individuato come LOTTO 1

VALORE DI MERCATO LORDO DELL'INTERO COMPENDIO

VM LORDO= € 151.506,47 + € 17.494,79= € 169.001,26

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO

PIGNORATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

VM TOT NETTO = VM NETTO LOTTO 1 + VM NETTO LOTTO 2

VM TOTALE NETTO = € 128.400,00+ € 14.900,00= € 143.300,00

l. i beni sono pignorati nell'intero

j. si allegano foto interne ed esterne

k. si deposita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica, unitamente a una dettagliata nota spese per le attività svolte, la relazione di stima e i relativi allegati oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata ;

l. si trasmette al creditore e al debitore copia della relazione di stima;

m. non risultano alla data odierna richieste di sospensione;

n. si allegano alla relazione di stima tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o. il perito sarà presente all'udienza fissata per fornire eventuali chiarimenti alle parti o al Giudice Esecutivo.

p. si inserisce dopo la relazione lo schema (ALLEGATO 4) dei lotti stimati riepilogativo dei dati rilevanti dei lotti.



SONO STATI ACQUISITI

- copia atto di provenienza;
- visure catastali storiche;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali;
- dimostrazione grafica dei subalterni;
- elaborati planimetrici;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Certificato storico di residenza del “Debitore Esecutato”;
- Certificato di stato di famiglia del “Debitore Esecutato”;
- estratto per riassunto atto di matrimonio del “debitore esecutato”.

DOCUMENTAZIONE

- Documentazione urbanistica estratta dai fascicoli dell’UTC del Comune di Scicli

CONCLUSIONI

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Modica li

Il C.T.U.

Arch. Adriana Privitera

