

TRIBUNALE DI RAGUSA

- CANCELLERIA CIVILE -

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 179/2023 R. G.

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXX

Avv. Franco Maria Merlino

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Esecutore: Dott. Antonio Pianoforte

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta da:

dott. ing. Daniele Migliorisi

Via Archimede n.13, Ragusa

Tel.: 0932/244445

pec: daniele.migliorisi@ingpec.eu



INDICE:

0	PREMESSE	4
	SCHEDE SINTETICHE RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI	6
B).a	Completezza / idoneità dei documenti in atti	22
B).b	Corretta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari.	22
B).c	Dati catastali effettivamente risultanti; corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento; eventuali regolarizzazioni occorrenti.	22
B).d	Note di trascrizione e titoli di trasferimento (atto di provenienza); riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad es. regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.	24
B).e	Sussistenza di diritti di comproprietà (comunione legale tra coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari.....	26
B).f	Continuità delle trascrizioni nel ventennio; nell'ipotesi di trasferimento per causa di morte, eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità.....	26
C).a	Regolarità edilizia e urbanistica	27
C).b	Dichiarazione di agibilità dello stabile	33
C).c	Costi delle eventuali sanatorie	33
C).d	Eventuali obbligazioni da convenzioni urbanistiche non adempiute	34
C).e	Eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione	34
D)	Vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.....	34
E)	Accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:.....	37
E).a	verificarne la consistenza e l'esatta identificazione	37
E).b	trarre elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie.....	37
E).c	accertare lo stato di conservazione	37
E).d	verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.....	37
E).e	verificare lo stato di possesso/godimento; titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile	37
E).f	fornire agli esecutati le informazioni necessarie sul processo esecutivo	37
F)	Controllo presso l'amministrazione condominiale per accertare:	38
F).a	l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie	38
F).b	l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.....	38
G)	Registrazione del titolo di terzi occupanti	39
H).a	Attuale pendenza di cause relative a domande trascritte.....	40
H).b	Data di emissione e contenuto di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile	40
I).a	relazione di stima: identificazione del bene (comprensiva dei confini e dei dati catastali), diritto pignorato, "descrizione giuridica" del bene	40



l).b	sommara descrizione del bene	43
l).c	stato di possesso del bene.....	50
l).c bis	presenza di beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento; eventuali costi di smaltimento	50
l).d	formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...]	51
l).d bis	In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica: eventuale regime di edilizia convenzionata e agevolata	51
l).e	Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.	51
l).f	Regolarità edilizia e urbanistica del bene; dichiarazione di agibilità.....	52
l).g	Attestato di prestazione energetica / certificato destinazione urbanistica.....	52
l).h	analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	53
l).i	indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni.....	55
l).l	Nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità del bene	56
l).j	Fotografie dei manufatti e delle aree	56
ALLEGATI	63



0 PREMESSE

Con Ordinanza notificata in data 08/05/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Migliorisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n.647 e con studio in Ragusa in via Archimede n.13, veniva nominato P.E. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.179/2023 R.G.E. Per portare a termine il mandato conferito, si seguirà lo schema proposto dal G.E.

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

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

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 25/09/2023 ai nn. 15252 Registro Generale e 11401 Registro Particolare; verbale di pignoramento immobili del 08/08/2023 numero di repertorio 2160 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa a favore di **XXXXXXXXXXXXXX** (c.f. 12084290969) contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede a xxxx, via xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Unità negoziale n.1:

Immobile 1: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, via delle Dune n.1, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 2

Immobile 2: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, via delle Dune, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 10



Immobile 3: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, via delle Dune n.1, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 5

Immobile 4: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, via delle Dune, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 13

Immobile 5: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, via delle Dune n.3, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 6

Immobile 6: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, via delle Dune, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 17

Immobile 7: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, via delle Dune n.3, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 9

Immobile 8: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, via delle Dune, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 14

Immobile 9: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, via delle Dune n.7, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 501, subalterno 9

Immobile 10: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo,



via delle Dune, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 501, subalterno 14

Da un esame delle documentazioni e dai sopralluoghi eseguiti il CTU individua i seguenti lotti di vendita:

Lotto n.1: Immobili n.1 e n.2: appartamento e posto auto scoperto;

Lotto n.2: Immobili n.3 e n.4: appartamento e posto auto scoperto;

Lotto n.3: Immobili n.5 e n.6: appartamento e posto auto scoperto;

Lotto n.4: Immobili n.7 e n.8: appartamento e posto auto scoperto;

Lotto n.5: Immobili n.9 e n.10: appartamento e posto auto scoperto.

In base alla situazione che si è riscontrata sui luoghi, il sottoscritto P.E. ritiene di poter operare una trattazione unitaria degli immobili pignorati. Dove eventualmente ritenuto opportuno, verranno fatte trattazioni diversificate.

SCHEDE SINTETICHE RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI

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



Scheda sintetica

LOTTO DI VENDITA 1

Esecuzione Immobiliare n. 179/2023 contro:	
Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Avv. Giovanni Gurrieri Perito Estimatore del procedimento: ing. Daniele Migliorisi	
Diritto	Diritto di proprietà
Bene	Fabbricato residenziale a primo piano con posto auto scoperto di pertinenza sito a Ispica in Località Santa Maria del Focallo all'interno del complesso residenziale turistico denominato "Borgo Rio Favara" in via delle Dune; utilizzato come residenza turistica per affitti brevi.
Ubicazione	Ispica, via delle Dune n.1
Titolarità	Atto di cessione di diritti reali, rogato dal Notaio dott. Giovanni Rosetti di Cagliari in data 10/12/2019, repertorio 60928/35418
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Comune di Ispica, foglio 95 particella 495 subalterno 2 cat. A/3 (appartamento); foglio 95 particella 495 subalterno 10 cat. C/6 (posto auto scoperto) Via delle Dune n.1, Ispica
Lotto di vendita	N. 1
Occupazione	Immobile utilizzato dai locatari per affitti brevi a scopo turistico
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione appare completa.
Irregolarità e abusi	Nulla da segnalare
Immobile insanabile	Nulla da segnalare
Titolarità urbanistica	Denuncia di Inizio Attività n.2008/264 e successiva variante n.2009/331. Certificazione di conformità delle opere ex art.28 della L.64/'74 dal Genio Civile in data 04/06/2012 (prot. n.209471 e n.209388).
Agibilità / abitabilità	Certificato di agibilità n. 2014/AB/029 rilasciato dal Comune di Ispica in data 24/03/2014
Divisibilità	Il lotto non appare divisibile
Valore di mercato	€ 113.718,75
Valore di vendita forzata	€ 96.000,00
Valore del canone di mercato	€ 2.250,00
Vendibilità e motivo	Immobile di buona qualità, in zona altamente turistica, sfruttabile per periodi di villeggiatura e affitti brevi
Vincoli	No
Edilizia agevolata	No
Oneri	Adesione all'Ente "Borgo rio Favara", regolato da statuto
APE	APE in corso di validità redatto nel 2015 Prestazione energetica globale: 63,91 kWh/mq-anno - Classe C

Pagina 1 di 2

pag. 7 di 64

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



Scheda sintetica

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	ANNOTAZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 1342 Registro Generale 8051 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 25506/4858 del 06/04/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 14420 Registro Generale 21721 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26119/5222 del 29/11/2011 - ATTO FRA VIVI - ATTODI SCISSIONE DI SOCIETÀ CON TRASFERIMENTO DI PATRIMONIO IMMOBILIARE
	TRASCRIZIONE del 06/06/2012 - Registro Particolare 6634 Registro Generale 9227 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26653/5482 del 10/05/2012 - ATTO FRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ
	TRASCRIZIONE del 27/04/2015 - Registro Particolare 3568 Registro Generale 5436 - Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 57136/32370 del 31/03/2015 - ATTO FRA VIVI - COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE del 08/01/2020 - Registro Particolare 139 Registro Generale 193 - Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 60928/35418 del 10/12/2019 - ATTO FRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 11401 Registro Generale 15252 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2160 del 08/08/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	

Pagina 2 di 2

pag. 8 di 64

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



Scheda IMMOBILE

LOTTO DI VENDITA 1

Descrizione	Il Lotto di vendita è costituito da un appartamento a primo piano di un fabbricato residenziale, con posto auto scoperto di pertinenza				Inserire foto prospetto
Destinazione					
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]	
Superfici lorde appartamento		40	0,90	36,00	
Balcone e veranda		15,5	0,23	3,49	
Posto auto scoperto		12	0,50	6,00	
Valore di mercato				€ 113.718,75	
Valore di stima di VENDITA FORZATA*				€ 96.000,00	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)					

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



Pagina 1 di 1

pag. 9 di 64

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



Scheda sintetica

LOTTO DI VENDITA 2

Esecuzione Immobiliare n. 179/2023 contro:	
Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Avv. Giovanni Gurrieri Perito Estimatore del procedimento: ing. Daniele Migliorisi	
Diritto	Diritto di proprietà
Bene	Fabbricato residenziale a primo piano con posto auto scoperto di pertinenza sito a Ispica in Località Santa Maria del Focallo all'interno del complesso residenziale turistico denominato "Borgo Rio Favara" in via delle Dune; utilizzato come residenza turistica per affitti brevi.
Ubicazione	Ispica, via delle Dune n.1
Titolarietà	Atto di cessione di diritti reali, rogato dal Notaio dott. Giovanni Rosetti di Cagliari in data 10/12/2019, repertorio 60928/35418
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Comune di Ispica, foglio 95 particella 495 subalterno 5 cat. A/4 (appartamento); foglio 95 particella 495 subalterno 13 cat. C/6 (posto auto scoperto) Via delle Dune n.1, Ispica
Lotto di vendita	N. 2
Occupazione	Immobile utilizzato dai locatari per affitti brevi a scopo turistico
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione appare completa.
Irregolarità e abusi	Nulla da segnalare
Immobile insanabile	Nulla da segnalare
Titolarietà urbanistica	Denuncia di Inizio Attività n.2008/264 e successiva variante n.2009/331. Certificazione di conformità delle opere ex art.28 della L.64/'74 dal Genio Civile in data 04/06/2012 (prot. n.209471 e n.209388).
Agibilità / abitabilità	Certificato di agibilità n. 2014/AB/029 rilasciato dal Comune di Ispica in data 24/03/2014
Divisibilità	Il lotto non appare divisibile
Valore di mercato	€ 111.468,75
Valore di vendita forzata	€ 94.000,00
Valore del canone di mercato	€ 2.250,00
Vendibilità e motivo	Immobile di buona qualità, in zona altamente turistica, sfruttabile per periodi di villeggiatura e affitti brevi
Vincoli	No
Edilizia agevolata	No
Oneri	Adesione all'Ente "Borgo rio Favara", regolato da statuto
APE	APE in corso di validità redatto nel 2015 Prestazione energetica globale: 61,42 kWh/mq-anno - Classe C

Pagina 1 di 2

pag. 10 di 64

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



Scheda sintetica

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	ANNOVAZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 1342 Registro Generale 8051 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 25506/4858 del 06/04/2011 - ANNOVAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 14420 Registro Generale 21721 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26119/5222 del 29/11/2011 - ATTO FRA VIVI - ATTODI SCISSIONE DI SOCIETÀ CON TRASFERIMENTO DI PATRIMONIO IMMOBILIARE
	TRASCRIZIONE del 06/06/2012 - Registro Particolare 6634 Registro Generale 9227 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26653/5482 del 10/05/2012 - ATTO FRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ
	TRASCRIZIONE del 27/04/2015 - Registro Particolare 3568 Registro Generale 5436 - Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 57136/32370 del 31/03/2015 - ATTO FRA VIVI - COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE del 08/01/2020 - Registro Particolare 139 Registro Generale 193 - Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 60928/35418 del 10/12/2019 - ATTO FRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 11401 Registro Generale 15252 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2160 del 08/08/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	

Pagina 2 di 2

pag. 11 di 64

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



Scheda IMMOBILE

LOTTO DI VENDITA 2

Descrizione	Il Lotto di vendita è costituito da un appartamento a primo piano di un fabbricato residenziale, con posto auto scoperto di pertinenza				Inserire foto prospetto
Destinazione					
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]	
Superfici lorde appartamento		39	0,90	35,10	
Balcone e veranda		15,5	0,23	3,49	
Posto auto scoperto		12	0,50	6,00	
Valore di mercato				€ 111.468,75	
Valore di stima di VENDITA FORZATA*				€ 96.000,00	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)					

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



Pagina 1 di 1

pag. 12 di 64

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



Scheda sintetica

LOTTO DI VENDITA 3

Esecuzione Immobiliare n. 179/2023 contro:	
Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Avv. Giovanni Gurrieri Perito Estimatore del procedimento: ing. Daniele Migliorisi	
Diritto	Diritto di proprietà
Bene	Fabbricato residenziale a primo piano con posto auto scoperto di pertinenza sito a Ispica in Località Santa Maria del Focallo all'interno del complesso residenziale turistico denominato "Borgo Rio Favara" in via delle Dune; utilizzato come residenza turistica per affitti brevi.
Ubicazione	Ispica, via delle Dune n.3
Titolarità	Atto di cessione di diritti reali, rogato dal Notaio dott. Giovanni Rosetti di Cagliari in data 10/12/2019, repertorio 60928/35418
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Comune di Ispica, foglio 95 particella 495 subalterno 6 cat. A/3 (appartamento); foglio 95 particella 495 subalterno 17 cat. C/6 (posto auto scoperto) Via delle Dune n.3, Ispica
Lotto di vendita	N. 3
Occupazione	Immobile utilizzato dai locatari per affitti brevi a scopo turistico
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione appare completa.
Irregolarità e abusi	Nulla da segnalare
Immobile insanabile	Nulla da segnalare
Titolarità urbanistica	Denuncia di Inizio Attività n.2008/264 e successiva variante n.2009/331. Certificazione di conformità delle opere ex art.28 della L.64/'74 dal Genio Civile in data 04/06/2012 (prot. n.209471 e n.209388).
Agibilità / abitabilità	Certificato di agibilità n. 2014/AB/029 rilasciato dal Comune di Ispica in data 24/03/2014
Divisibilità	Il lotto non appare divisibile
Valore di mercato	€ 111.468,75
Valore di vendita forzata	€ 94.000,00
Valore del canone di mercato	€ 2.250,00
Vendibilità e motivo	Immobile di buona qualità, in zona altamente turistica, sfruttabile per periodi di villeggiatura e affitti brevi
Vincoli	No
Edilizia agevolata	No
Oneri	Adesione all'Ente "Borgo rio Favara", regolato da statuto
APE	APE in corso di validità redatto nel 2015 Prestazione energetica globale: 63,91 kWh/mq-anno - Classe C

Pagina 1 di 2



Scheda sintetica

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	ANNOTAZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 1342 Registro Generale 8051 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 25506/4858 del 06/04/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 14420 Registro Generale 21721 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26119/5222 del 29/11/2011 - ATTO FRA VIVI – ATTODI SCISSIONE DI SOCIETÀ CON TRASFERIMENTO DI PATRIMONIO IMMOBILIARE
	TRASCRIZIONE del 06/06/2012 - Registro Particolare 6634 Registro Generale 9227 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26653/5482 del 10/05/2012 - ATTO FRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ
	TRASCRIZIONE del 27/04/2015 - Registro Particolare 3568 Registro Generale 5436 - Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 57136/32370 del 31/03/2015 - ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE del 08/01/2020 - Registro Particolare 139 Registro Generale 193 - Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 60928/35418 del 10/12/2019 - ATTO FRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 11401 Registro Generale 15252 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2160 del 08/08/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	

Pagina 2 di 2

pag. 14 di 64

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



Scheda IMMOBILE

LOTTO DI VENDITA 3

Descrizione	Il Lotto di vendita è costituito da un appartamento a primo piano di un fabbricato residenziale, con posto auto scoperto di pertinenza				Inserire foto prospetto
Destinazione					
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]	
Superfici lorde appartamento		39	0,90	35,10	
Balcone e veranda		15,5	0,23	3,49	
Posto auto scoperto		12	0,50	6,00	
Valore di mercato				€ 111.468,75	
Valore di stima di VENDITA FORZATA*				€ 96.000,00	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)					

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



Pagina 1 di 1

pag. 15 di 64

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



Scheda sintetica

LOTTO DI VENDITA 4

Esecuzione Immobiliare n. 179/2023 contro:	
Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Avv. Giovanni Gurrieri Perito Estimatore del procedimento: ing. Daniele Migliorisi	
Diritto	Diritto di proprietà
Bene	Fabbricato residenziale a primo piano con posto auto scoperto di pertinenza sito a Ispica in Località Santa Maria del Focallo all'interno del complesso residenziale turistico denominato "Borgo Rio Favara" in via delle Dune; utilizzato come residenza turistica per affitti brevi.
Ubicazione	Ispica, via delle Dune n.3
Titolarità	Atto di cessione di diritti reali, rogato dal Notaio dott. Giovanni Rosetti di Cagliari in data 10/12/2019, repertorio 60928/35418
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Comune di Ispica, foglio 95 particella 495 subalterno 9 cat. A/3 (appartamento); foglio 95 particella 495 subalterno 14 cat. C/6 (posto auto scoperto) Via delle Dune n.3, Ispica
Lotto di vendita	N. 4
Occupazione	Immobile utilizzato dai locatari per affitti brevi a scopo turistico
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione appare completa.
Irregolarità e abusi	Nulla da segnalare
Immobile insanabile	Nulla da segnalare
Titolarità urbanistica	Denuncia di Inizio Attività n.2008/264 e successiva variante n.2009/331. Certificazione di conformità delle opere ex art.28 della L.64/'74 dal Genio Civile in data 04/06/2012 (prot. n.209471 e n.209388).
Agibilità / abitabilità	Certificato di agibilità n. 2014/AB/029 rilasciato dal Comune di Ispica in data 24/03/2014
Divisibilità	Il lotto non appare divisibile
Valore di mercato	€ 113.718,75
Valore di vendita forzata	€ 96.000,00
Valore del canone di mercato	€ 2.250,00
Vendibilità e motivo	Immobile di buona qualità, in zona altamente turistica, sfruttabile per periodi di villeggiatura e affitti brevi
Vincoli	No
Edilizia agevolata	No
Oneri	Adesione all'Ente "Borgo rio Favara", regolato da statuto
APE	APE in corso di validità redatto nel 2015 Prestazione energetica globale: 63,91 kWh/mq-anno - Classe C

Pagina 1 di 2

pag. 16 di 64

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



Scheda sintetica

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	ANNOVAZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 1342 Registro Generale 8051 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 25506/4858 del 06/04/2011 - ANNOVAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 14420 Registro Generale 21721 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26119/5222 del 29/11/2011 - ATTO FRA VIVI - ATTODI SCISSIONE DI SOCIETÀ CON TRASFERIMENTO DI PATRIMONIO IMMOBILIARE
	TRASCRIZIONE del 06/06/2012 - Registro Particolare 6634 Registro Generale 9227 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26653/5482 del 10/05/2012 - ATTO FRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ
	TRASCRIZIONE del 27/04/2015 - Registro Particolare 3568 Registro Generale 5436 - Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 57136/32370 del 31/03/2015 - ATTO FRA VIVI - COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE del 08/01/2020 - Registro Particolare 139 Registro Generale 193 - Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 60928/35418 del 10/12/2019 - ATTO FRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 11401 Registro Generale 15252 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2160 del 08/08/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	

Pagina 2 di 2

pag. 17 di 64

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



Scheda IMMOBILE

LOTTO DI VENDITA 4

Descrizione	Il Lotto di vendita è costituito da un appartamento a primo piano di un fabbricato residenziale, con posto auto scoperto di pertinenza				Inserire foto prospetto
Destinazione					
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]	
Superfici lorde appartamento		40	0,90	36,00	
Balcone e veranda		15,5	0,23	3,49	
Posto auto scoperto		12	0,50	6,00	
Valore di mercato				€ 113.718,75	
Valore di stima di VENDITA FORZATA*				€ 96.000,00	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)					

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



Pagina 1 di 1

pag. 18 di 64

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



Scheda sintetica

LOTTO DI VENDITA 5

Esecuzione Immobiliare n. 179/2023 contro:	
Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Avv. Giovanni Gurrieri Perito Estimatore del procedimento: ing. Daniele Migliorisi	
Diritto	Diritto di proprietà
Bene	Fabbricato residenziale a primo piano con posto auto scoperto di pertinenza sito a Ispica in Località Santa Maria del Focallo all'interno del complesso residenziale turistico denominato "Borgo Rio Favara" in via delle Dune; utilizzato come residenza turistica per affitti brevi.
Ubicazione	Ispica, via delle Dune n.7
Titolarità	Atto di cessione di diritti reali, rogato dal Notaio dott. Giovanni Rosetti di Cagliari in data 10/12/2019, repertorio 60928/35418
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Comune di Ispica, foglio 95 particella 501 subalterno 9 cat. A/3 (appartamento); foglio 95 particella 501 subalterno 14 cat. C/6 (posto auto scoperto) Via delle Dune n.7, Ispica
Lotto di vendita	N. 5
Occupazione	Immobile utilizzato dai locatari per affitti brevi a scopo turistico
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione appare completa.
Irregolarità e abusi	Nulla da segnalare
Immobile insanabile	Nulla da segnalare
Titolarità urbanistica	Denuncia di Inizio Attività n.2008/266 e successiva variante n.2009/354. Certificazione di conformità delle opere ex art.28 della L.64/'74 dal Genio Civile in data 04/06/2012 (prot. n.209482 e n.209255).
Agibilità / abitabilità	Certificato di agibilità n. 2014/AB/032 rilasciato dal Comune di Ispica in data 24/03/2014
Divisibilità	Il lotto non appare divisibile
Valore di mercato	€ 113.718,75
Valore di vendita forzata	€ 96.000,00
Valore del canone di mercato	€ 2.250,00
Vendibilità e motivo	Immobile di buona qualità, in zona altamente turistica, sfruttabile per periodi di villeggiatura e affitti brevi
Vincoli	No
Edilizia agevolata	No
Oneri	Adesione all'Ente "Borgo rio Favara", regolato da statuto
APE	APE in corso di validità redatto nel 2015 Prestazione energetica globale: 63,91 kWh/mq-anno - Classe C

Pagina 1 di 2



Scheda sintetica

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	ANNOTAZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 1342 Registro Generale 8051 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 25506/4858 del 06/04/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 14420 Registro Generale 21721 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26119/5222 del 29/11/2011 - ATTO FRA VIVI – ATTODI SCISSIONE DI SOCIETÀ CON TRASFERIMENTO DI PATRIMONIO IMMOBILIARE
	TRASCRIZIONE del 06/06/2012 - Registro Particolare 6634 Registro Generale 9227 - Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26653/5482 del 10/05/2012 - ATTO FRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ
	TRASCRIZIONE del 27/04/2015 - Registro Particolare 3568 Registro Generale 5436 - Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 57136/32370 del 31/03/2015 - ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE del 08/01/2020 - Registro Particolare 139 Registro Generale 193 - Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 60928/35418 del 10/12/2019 - ATTO FRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 11401 Registro Generale 15252 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2160 del 08/08/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	

Pagina 2 di 2

pag. 20 di 64

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



Scheda IMMOBILE

LOTTO DI VENDITA 5

Descrizione	Il Lotto di vendita è costituito da un appartamento a primo piano di un fabbricato residenziale, con posto auto scoperto di pertinenza				Inserire foto prospetto
Destinazione					
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]	
Superfici lorde appartamento		40	0,90	36,00	
Balcone e veranda		15,5	0,23	3,49	
Posto auto scoperto		12	0,50	6,00	
Valore di mercato				€ 113.718,75	
Valore di stima di VENDITA FORZATA*				€ 96.000,00	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)					

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



Pagina 1 di 1

pag. 21 di 64

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



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

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

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

Gli immobili in pignoramento sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 25/09/2023 ai n. 15252 Registro Generale e 11401 Registro Particolare; verbale di pignoramento immobili del 08/08/2023 numero di repertorio 2160 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa a favore di **XXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

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

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	2	A/3	1	3,5 vani	47 mq	€ 216,91
Via delle Dune n.1 Piano T-1							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	10	C/6	3	12mq	12 mq	€ 40,28
Via delle Dune Piano T							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	



Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	5	A/4	3	3 vani	42 mq	€ 154,94
Via delle Dune n.1 Piano T-1							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	13	C/6	3	12 mq	12 mq	€ 40,28
Via delle Dune Piano T							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	6	A/3	1	3 vani	41 mq	€ 185,92
Via delle Dune n.3 Piano T-1							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	17	C/6	3	12 mq	12 mq	€ 40,28
Via delle Dune Piano T							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	9	A/3	1	3 vani	44 mq	€ 185,92
Via delle Dune n.3 Piano T-1							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	14	C/6	3	12 mq	12 mq	€ 40,28
Via delle Dune Piano T							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	



Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	501	9	A/3	1	3 vani	47 mq	€ 185,92
Via delle Dune n.7 Piano T-1							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	501	14	C/6	3	12 mq	12 mq	€ 40,28
Via delle Dune Piano T							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Esaminando le visure catastali, si nota che per quanto riguarda gli appartamenti, questi non sono censiti tutti allo stesso modo, pur essendo praticamente tutti uguali: l'appartamento censito alla particella 495 subalterno 5 è classificato come A/4 di classe 3, con una rendita catastale pari a € 154,94, mentre gli altri appartamenti sono classificati come A/3 di classe 1 e non tutti con la stessa rendita.

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 alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che detiene la piena proprietà per l'intera quota.

Il diritto di proprietà deriva da atto pubblico di "cessione di ramo di azienda" del 10/12/2019 rogato dal Notaio Giovanni Rosetti di Cagliari con numero di repertorio 60928/35418.

La trascrizione di questo atto è stata eseguita in data 08/01/2020, con registro generale n.193 e registro particolare n.139.

Con questo atto, *"la società xxxxxxxxxxxxxxxx cede alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che accetta e acquista, la proprietà del ramo di*



azienda [...] costituito da immobili siti in comune di Olbia, Muravera, Villasimius e di Ispica, e da debiti.”

Gli immobili siti nel Comune di Ispica che vengono con questo atto ceduti alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sono gli stessi presenti nell'atto di pignoramento.

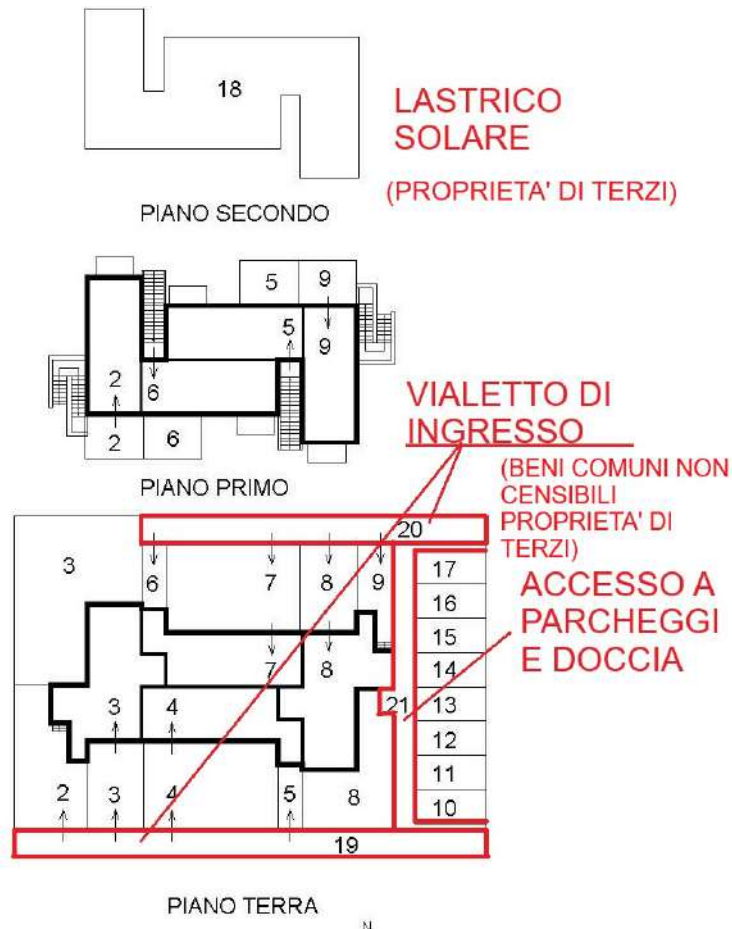
La società XXXXXXXXXXXX aveva acquisito la proprietà degli immobili con atto di vendita del 31/03/2015 rogato dal Notaio Giovanni Rosetti di Cagliari dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. In tale atto di vendita, oltre agli immobili attualmente oggetto di pignoramento, venivano trasferite anche quote di proprietà di altri subalterni, che vanno a costituire i lastrici solari (particella 495 sub. 18, particella 501 sub.18) e beni comuni non censibili quali i vialetti di ingresso (particella 495 sub. 19, particella 495 sub. 20, particella 501 sub.20) e gli accessi e le coperture dei parcheggi e del vano doccia esterno (particella 495 sub.21, particella 501 sub.21).

Le quote di proprietà di questi lastrici solari e di questi beni comuni non censibili non sono state dunque oggetto della compravendita del 2019 e dunque non rientrano nel pignoramento eseguito contro la ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si riporta uno schema degli elaborati planimetrici delle particelle 495 e 501, uguali fra loro, con evidenziati i subalterni che non sono stati coinvolti nella compravendita del 2019 e non rientrano nel pignoramento.

Si riporta fra gli allegati la visura catastale del lastrico solare della particella 501, che risulta ancora di proprietà, per 1/8, della ditta XXXXXXXXXXXX.





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 piena proprietà degli immobili pignorati è della ditta
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 precedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30

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

1. ANNOTAZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 1342 Registro Generale 8051 Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 25506/4858 del 06/04/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
2. TRASCRIZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 14420 Registro Generale 21721 Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26119/5222 del 29/11/2011
ATTO FRA VIVI – ATTODI SCISSIONE DI SOCIETÀ CON TRASFERIMENTO DI PATRIMONIO IMMOBILIARE
3. TRASCRIZIONE del 06/06/2012 - Registro Particolare 6634 Registro Generale 9227 Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26653/5482 del 10/05/2012
ATTO FRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ
4. TRASCRIZIONE del 27/04/2015 - Registro Particolare 3568 Registro Generale 5436 Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 57136/32370 del 31/03/2015
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 08/01/2020 - Registro Particolare 139 Registro Generale 193 Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 60928/35418 del 10/12/2019
ATTO FRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
6. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 11401 Registro Generale 15252 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2160 del 08/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il sottoscritto si è recato presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica per reperire la documentazione necessaria alla risposta al quesito del G.E.

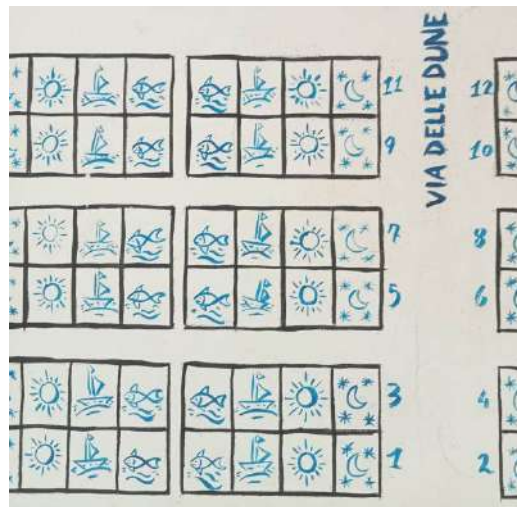
Sono stati reperiti i titoli autorizzativi degli immobili in oggetto.



A parere dello scrivente è bene anticipare in questo punto della relazione di perizia alcuni dati relativi alla descrizione dei beni in pignoramento.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono degli appartamenti con posto auto all'aperto di pertinenza, situati all'interno del complesso turistico "Borgo Rio Favara". Questo può essere descritto come un piccolo borgo costituito da appartamenti dati prevalentemente in locazione, contenuti in una serie di fabbricati uguali fra loro; è presente anche un fabbricato che offre i servizi di reception per chi usufruisce degli appartamenti. Esiste una viabilità pubblica interna al borgo, con la toponomastica e i numeri civici assegnati dal Comune di Ispica. Si riporta uno schema planimetrico presente all'interno della reception, utile ai turisti per orientarsi all'interno del borgo.





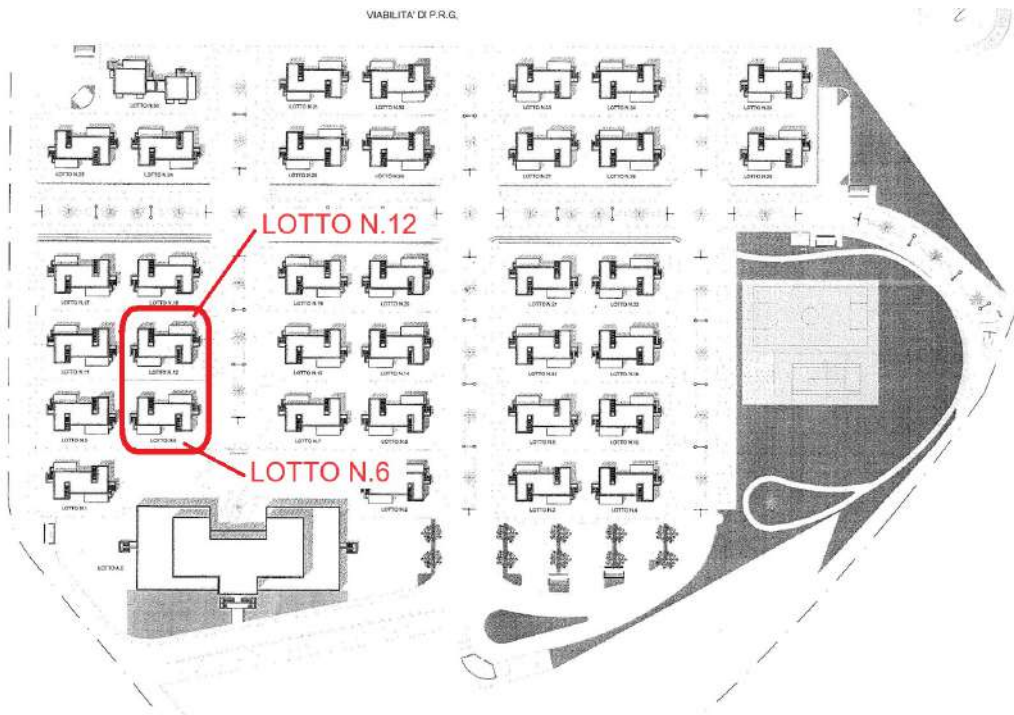
Gli appartamenti in pignoramento (con posto auto scoperto di pertinenza) si trovano in via delle Dune n.1, n.3 e n.7. Trovandosi quattro appartamenti per ogni numero civico, questi vengono poi individuati con i vari simboli presenti in figura. Dunque gli appartamenti oggetto di perizia, secondo la denominazione del Borgo, sono i seguenti:

- Via delle Dune n.1 Luna + posto auto
- Via delle Dune n.1 Pesce+ posto auto
- Via delle Dune n.3 Luna + posto auto
- Via delle Dune n.3 Pesce + posto auto
- Via delle Dune n.7 Luna + posto auto

Chiaramente non è questa la denominazione che è stata fatta nel momento della presentazione delle pratiche di autorizzazione presso i vari enti. I vari fabbricati sono stati infatti denominati come "Lotti". La particella n.495 è stata autorizzata come "Lotto n.6", la particella n.501 è stata autorizzata come "Lotto n.12".

Si riporta il confronto fra la mappa catastale e la planimetria generale presente sul progetto approvato dal Comune di Ispica.





Per il lotto n.6, la realizzazione del fabbricato è stata autorizzata dal comune di Ispica mediante procedimento di Denuncia di Inizio Attività n.2008/264 e successiva



variante n.2009/331. Tali pratiche di DIA specificano la destinazione residenziale delle opere. Il Genio Civile di Ragusa ha rilasciato certificazione di conformità delle opere ex art.28 della L.64/'74 in data 04/06/2012 (prot. n.209471 e n.209388).

Per il lotto n.12, la realizzazione del fabbricato è stata autorizzata dal comune di Ispica mediante procedimento di Denuncia di Inizio Attività n.2008/266 e successiva variante n.2009/354. Tali pratiche di DIA specificano la destinazione residenziale delle opere. Il Genio Civile di Ragusa ha rilasciato certificazione di conformità delle opere ex art.28 della L.64/'74 in data 04/06/2012 (prot. n.209482 e n.209255).

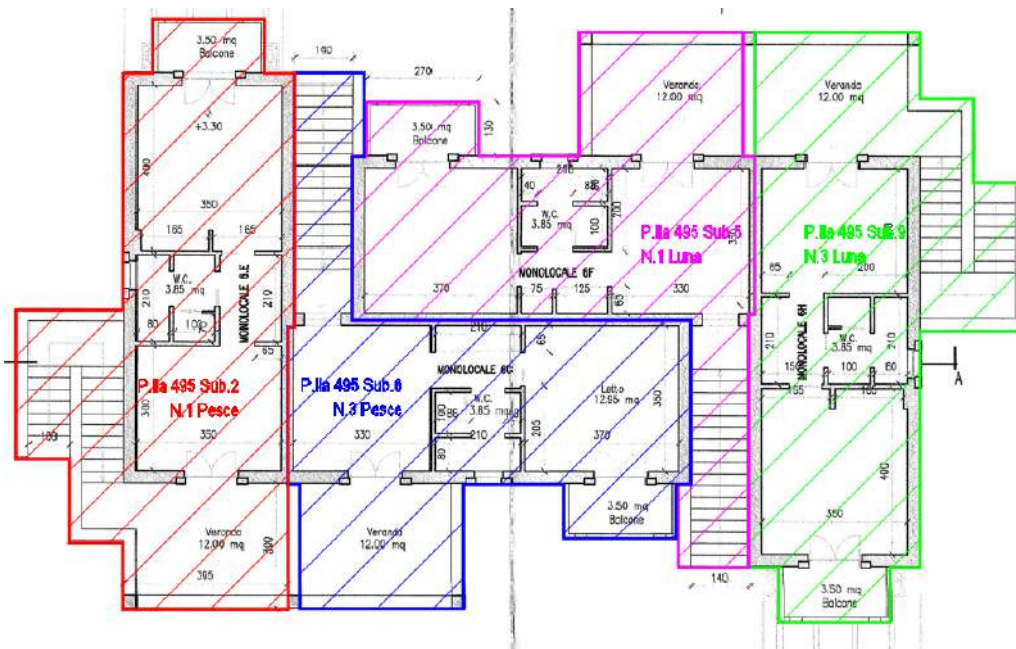
Come sopra detto, i fabbricati, con due piani fuori terra, sono tutti uguali fra loro e le distribuzioni interne degli appartamenti sono uguali o tutt'al più disposte specularmente in pianta. Gli appartamenti oggetto di pignoramento si trovano tutti ai primi piani.

Si riportano stralci delle planimetrie di progetto relativi al primo piano e al piano di copertura con lastrico solare.



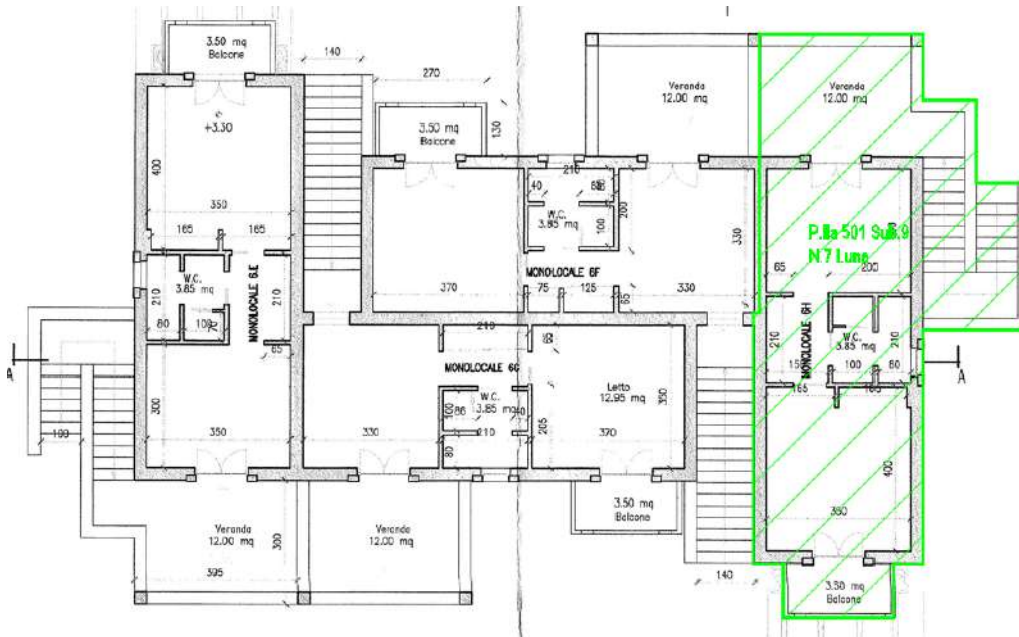
PIANTA PIANO COPERTURA

SCALA 1:100



Appartamenti particella 495 (lotto 6)





Appartamento particella 501 (lotto 12)

In sede di sopralluogo il sottoscritto non ha ravvisato difformità planimetriche o di prospetto rispetto a quanto approvato dal Comune di Ispica.

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

Per il Lotto n.6 (particella 495) il comune di Ispica ha rilasciato certificato di agibilità n. 2014/AB/029 in data 24/03/2014.

Per il Lotto n.12 (particella 501) il comune di Ispica ha rilasciato certificato di agibilità n. 2014/AB/032 in data 24/03/2014.

Tali certificati di agibilità specificano il carattere di "civile abitazione" per gli immobili realizzati, che vengono infatti descritti con categoria catastale A/3 o A/4.

C).c Verificare i costi delle eventuali sanatorie

Per quanto potuto constatare dall'esame dei documenti disponibili e durante il sopralluogo, lo scrivente non ha riscontrato difformità dello stato di fatto dai progetti autorizzati.



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

Dall'esame della documentazione prelevata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ispica, non si rilevano obblighi urbanistici non adempiuti.

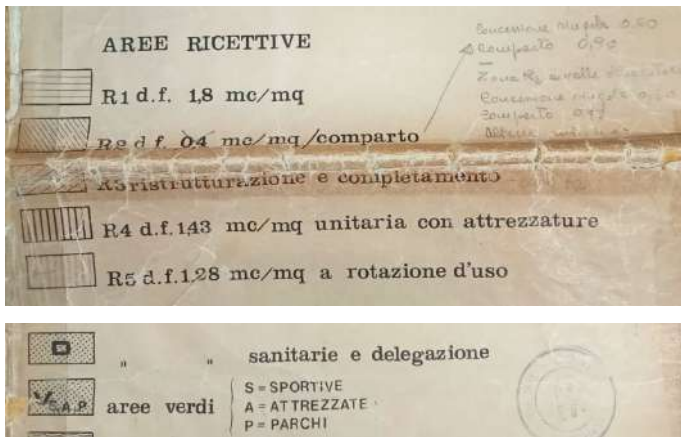
C).e Verificare eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Non risultano ulteriori margini di edificabilità e vincoli per esproprio.

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 Particolareggiato Esecutivo del Comune di Ispica relativo alla zona in cui si trovano gli immobili in pignoramento.





Le previsioni del PPE indicano una zona destinata ad attività ricettive e verde.

Le previsioni del PPE sono in seguito state superate dalla convenzione urbanistica stipulata fra il Comune di Ispica e la società "xxxxxxxxxxx", mediante la quale veniva autorizzato un piano di lottizzazione finalizzato alla realizzazione del complesso edilizio "Borgo Rio Favara" da parte della ditta "xxxxxxxxxxx"; questo piano di lottizzazione prevedeva che l'edificazione delle palazzine all'interno del complesso sarebbe avvenuto mediante procedure di Denunce di Inizio Attività (D.I.A.). Tali procedure venivano poi esitate favorevolmente dal Comune di Ispica, con una destinazione d'uso residenziale degli immobili.



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



Rg beni paesaggistici

paesaggi locali



Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/04



aree di interesse archeologico - art.142, lett. m, D.lgs.42/04



aree riserve regionali - art.142, lett. f, D.lgs.42/04



aree costa 300m.- art.142, lett.a, D.lgs. 42/04



aree laghi 300m.- art.142, lett. b, D.lgs. 42/04



aree fiumi 150m.- art.142, lett. c, D.lgs.42/04



aree boscate - art.142, lett. g, D.lgs.42/04



aree tutelate - art.136, D.lgs.42/04



Il complesso edilizio nel quale si trovano i beni pignorati non è sottoposto a vincoli paesaggistici.



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



- 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. Giovanni Gurrieri; se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso.



È stato verificato lo stato di possesso dei beni pignorati, attualmente detenuti dalla ditta xxxxxxxxxx in forza di un contratto di locazione non registrato presso l'agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sull'immobile 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

In data 17/06/2010, i proprietari degli immobili ricidenti all'interno del Borgo Rio Favara costituirono, con atto notarile, l'"Ente Borgo Rio Favara", allo scopo di assicurare *"la gestione di servizi necessari o utili al migliore godimento della proprietà, di garantire, attraverso l'adozione di ogni opportuno strumento, l'uniformità architettonica ed il decoro estetico del villaggio, nonché di promuovere attività ed iniziative idonee a rendere più confortevole la permanenza, presso il medesimo, di tutti i residenti."* Come allegato all'atto costitutivo, fu redatto lo statuto dell'ente, che ne regolava il funzionamento. Di grande importanza risulta l'art. 5 dello statuto, che regola l'adesione all'ente da parte dei proprietari degli immobili.

Art. 5) – Adesione all'Ente Borgo Rio Favara

Tutti i proprietari di immobili siti nel comprensorio "Rio Favara", siano essi persone fisiche o giuridiche, sono obbligati ad aderire all'"Ente Borgo Rio Favara".

L'ingresso nell'ente Borgo Rio Favara avviene, attraverso l'espressa menzione e trascrizione dell'adesione al medesimo, nel titolo di acquisto del singolo immobile e con effetto dalla relativa consegna.

Ciascun iscritto, in caso di trasferimento, totale o parziale, della propria unità immobiliare è tenuto ad includere, nell'atto di trasferimento e con obbligo di trascrizione, il vincolo di partecipazione all'"ente Borgo Rio Favara" ed a comunicare al consiglio di Amministrazione di quest'ultimo, entro dieci giorni dalla data dell'atto di alienazione, gli estremi dello stesso, le generalità e il domicilio dell'acquirente. [...]



Nel 2021 fu redatto un nuovo statuto, che manteneva sostanzialmente invariato lo spirito dell'art. 5 del vecchio statuto.

Secondo quanto riferito dall'attuale Presidente del CdA dell'Ente Borgo Rio Favara, la quota associativa annuale da versare per ogni unità immobiliare è pari a €200,00. Le unità immobiliari di proprietà della ditta eseguita, in base ad accordi con il precedente CdA, sono state esentate dal versamento della quota annuale per un periodo di tre anni a partire dal 2021, per cui nessuna quota associativa è attualmente dovuta dalla ditta eseguita all'Ente Borgo Rio Favara.

Si riportano fra gli allegati i documenti trasmessi dal Presidente del CdA dell'Ente. In particolare viene riferito al sottoscritto P.E. che *"vi è un regolamento di Condominio di ogni singolo lotto, composta da n. 8 unità immobiliari, e vi era pure un amministratore, ma dal 2012 tale figura è scomparsa ed i condomini si (mal)amministrano da sé, per cui non mi risulta vi siano spese condominiali"*.

A parere dello scrivente, in tutti questi documenti (atto costitutivo dell'Ente, vecchio Statuto, nuovo Statuto) non viene sufficientemente spiegato quali siano i servizi di cui ogni proprietario di immobili può disporre. Non viene infatti fatta menzione delle varie strutture (piscina, campi sportivi) che di solito vengono messe a disposizione - ad esempio - in un villaggio turistico.

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

La ditta proprietaria degli immobili, la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha ceduto in locazione gli immobili pignorati alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con contratto di locazione stipulato in data 18/04/2022 e regolarmente registrato presso l'Agenzia delle entrate in data 17/05/2022. Con questo contratto sono ceduti in locazione anche immobili estranei al pignoramento.

La ditta locataria XXXXXXXXXXXXX investimenti ha a sua volta ceduto in locazione gli stessi immobili (anche quelli estranei al pignoramento) alla ditta XXXXXXXXX, con contratto di locazione stagionale stipulato in data 12/07/2023, che non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate.



Si riportano tali contratti di locazione come allegato alla presente relazione.

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

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono presenti nella nota di trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa del 25/09/2023 ai n. 15252 di Registro Generale e 11401 di Registro Particolare, Verbale di pignoramento immobili del 08/08/2023 numero di repertorio 2160 emesso da Ufficiale Giudiziario a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Come sopra riportato in data 07/10/2024 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
95	495	2	A/3	1	3,5 vani	47 mq	€ 216,91
Via delle Dune n.1 Piano T-1							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					C.F.: xxxxxxxxxxxx	Proprietà per 1/1	



Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	10	C/6	3	12mq	12 mq	€ 40,28
Via delle Dune Piano T							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	5	A/4	3	3 vani	42 mq	€ 154,94
Via delle Dune n.1 Piano T-1							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	13	C/6	3	12 mq	12 mq	€ 40,28
Via delle Dune Piano T							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	6	A/3	1	3 vani	41 mq	€ 185,92
Via delle Dune n.3 Piano T-1							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	17	C/6	3	12 mq	12 mq	€ 40,28
Via delle Dune Piano T							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	9	A/3	1	3 vani	44 mq	€ 185,92
Via delle Dune n.3 Piano T-1							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	



Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	495	14	C/6	3	12 mq	12 mq	€ 40,28
Via delle Dune Piano T							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	501	9	A/3	1	3 vani	47 mq	€ 185,92
Via delle Dune n.7 Piano T-1							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Totale	Rendita
95	501	14	C/6	3	12 mq	12 mq	€ 40,28
Via delle Dune Piano T							
COMUNE DI ISPICA							
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: xxxxxxxxxx		Proprietà per 1/1	

Si riporta stralcio di mappa catastale:



La particella 495 contiene i subalterni pignorati 2, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 17; confina a NE con la particella 501, a SE con la via delle Dune, a SO con il complesso della reception del residence (identificato dalla particella 550), a NO con la particella 494. La particella 501 contiene i subalterni pignorati 9, 14; confina a NE con la particella 507, a SE con la via delle Dune, a SO con la particella 495, a NO con la particella 500.

Per tutti i beni viene pignorato il diritto di proprietà, per l'intera quota.

l).b **sommatoria descrizione del bene**

I beni pignorati sono compresi all'interno di un complesso residenziale a carattere essenzialmente turistico, chiamato "Borgo Rio Favara", nella zona di Santa Maria del Focallo. Questo si compone di diversi edifici tutti uguali, contenenti dei piccoli appartamenti e di un edificio con la funzione di reception e centro servizi. Sono presenti anche alcune attrezzature sportive e una piscina.

Gli appartamenti in pignoramento si trovano tutti al primo piano dei due edifici che costituiscono le particelle 495 e 501, i posti auto sono scoperti e sono posizionati in adiacenza agli edifici, al confine con la via delle Dune.

L'ingresso agli appartamenti avviene dai numeri civici 1, 3, 7 di via delle Dune, che, si ricorda, è una strada pubblica.



Via delle Dune





Vista di un edificio dalla via delle Dune

Dai numeri civici posti sulla strada si accede ad un vialetto di ingresso ai diversi appartamenti (quattro per ogni numero civico, ognuno identificato con un simbolo). Sul vialetto di ingresso si trovano i cancelletti di accesso ai singoli appartamenti.

L'accesso agli appartamenti avviene da una scala a una rampa (che termina su un pianerottolo antistante la porta di ingresso) o a due rampe (che termina su una veranda).

La distribuzione degli spazi interni è sostanzialmente uguale per tutti gli appartamenti: l'ingresso avviene su un soggiorno – cucina, posto in comunicazione con un piccolo disimpegno che dà accesso ad un bagno, ad un piccolo vano con un lavello (adibito anche a ripostiglio) e alla camera da letto. Sul lato del soggiorno è presente una veranda di 12mq, sul lato della camera da letto è presente un piccolo balcone di 3,50mq.





Vialetto di ingresso dalla via delle Dune



Cancelletto di accesso all'appartamento





Scala di accesso all'appartamento



Veranda sul lato di ingresso





Ingresso – cucina



Bagno





Stanza da letto



Balcone

I posti auto esterni sono prospicienti la via delle Dune; sono coperti da una struttura a pergolato in legno, ogni posto auto è assegnato ad un appartamento con il numero ed il simbolo corrispondente.





Posti auto scoperti



Assegnazione posto auto ad appartamento

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in gres, le pareti sono rifinite con pitture murali, sono presenti fasce piastrellate in corrispondenza del bagno e del blocco cucina, sono presenti uno scaldabagno elettrico e due climatizzatori a pompa di calore, il gas per la cucina viene fornito da bombole poste in un piccolo box in alluminio posizionato in veranda. Gli infissi esterni sono in legno, con doppi vetri, di buona qualità.

Sono presenti uno scaldabagno elettrico per l'approvvigionamento di acqua



calda e due climatizzatori a pompa di calore.

In generale si tratta di immobili con caratteristiche costruttive e finiture interne ed esterne di buona qualità; dato l'utilizzo che ne viene fatto (locazioni brevi a scopo turistico), il grado di manutenzione è buono.

Il Borgo Rio Favara si trova a poca distanza (circa 400m) dalla spiaggia di Santa Maria del Focallo, agevolmente raggiungibile a piedi. È a ridosso della strada provinciale n.67, a circa 4 km dal centro di Pozzallo, dunque facilmente raggiungibile in auto. Oltre agli edifici che contengono gli appartamenti, sono presenti campetti per attività sportiva, una piscina ed un edificio adibito a reception e centro servizi (bar, ristorante ecc.).

I).c stato di possesso del bene

Gli immobili sono attualmente detenuti dalla ditta xxxxxxx, con contratto di locazione stagionale, con la ditta xxxxxxxxxxxx come locatrice; tale contratto non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate. La ditta xxxx utilizza gli immobili a fini turistici con affitti brevi. Al punto G) della presente relazione tale contratto è citato nel dettaglio.

Al momento dei sopralluoghi eseguiti sugli immobili, questi risultavano occupati da turisti.

La ditta xxxx ha corrisposto un canone di locazione pari a € 4.000,00 per il periodo dal 12/07/2023 al 30/09/2023. Tale canone di locazione viene giudicato congruo dal sottoscritto PE, come già specificato in una precedente relazione già depositata agli atti. Il contratto ha validità fino al 30/09/2025.

I).c bis indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento

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



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

È stato precedentemente citato lo statuto dell'Ente Borgo Rio Favara, al quale ogni proprietario è tenuto ad aderire, con gli obblighi conseguenti.

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 del tipo richiesto riscontrate per i beni pignorati:

1. ANNOTAZIONE del 10/05/2011 - Registro Particolare 1342 Registro Generale 8051 Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 25506/4858 del 06/04/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
2. TRASCRIZIONE del 21/12/2011 - Registro Particolare 14420 Registro Generale 21721 Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26119/5222 del 29/11/2011
ATTO FRA VIVI – ATTODI SCISSIONE DI SOCIETÀ CON TRASFERIMENTO DI PATRIMONIO IMMOBILIARE
3. TRASCRIZIONE del 06/06/2012 - Registro Particolare 6634 Registro Generale 9227 Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 26653/5482 del 10/05/2012
ATTO FRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETÀ
4. TRASCRIZIONE del 27/04/2015 - Registro Particolare 3568 Registro Generale 5436 Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 57136/32370 del 31/03/2015
ATTO FRA VIVI – COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 08/01/2020 - Registro Particolare 139 Registro Generale 193 Pubblico ufficiale ROSETTI GIOVANNI Repertorio 60928/35418 del 10/12/2019
ATTO FRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
6. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 - Registro Particolare 11401 Registro Generale 15252



Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2160 del 08/08/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Del contratto di affitto (non registrato) attualmente in essere tra xxxxxxxx e xxxxxxxx si è già trattato in precedenza.

Dei vincoli imposti ai proprietari degli immobili dallo statuto dell'ente Borgo Rio Favara, si è trattato in precedenza.

l).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 agibilità.

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

Allegati all'atto di cessione del ramo di azienda (e degli immobili in esso contenuti) sono presenti gli APE degli appartamenti, ancora in corso di validità, riportando tutti la data del 26/02/2015.

Da tali attestati si trovano le seguenti classi energetiche per gli appartamenti:

- Appartamento identificato in Catasto al foglio 95, particella 495, subalterno 2
Prestazione energetica globale: 63,91 kWh/mq-anno - Classe C
- Appartamento identificato in Catasto al foglio 95, particella 495, subalterno 5
Prestazione energetica globale: 61,42 kWh/mq-anno - Classe C
- Appartamento identificato in Catasto al foglio 95, particella 495, subalterno 6
Prestazione energetica globale: 63,91 kWh/mq-anno - Classe C
- Appartamento identificato in Catasto al foglio 95, particella 495, subalterno 9
Prestazione energetica globale: 63,91 kWh/mq-anno - Classe C
- Appartamento identificato in Catasto al foglio 95, particella 501, subalterno 9
Prestazione energetica globale: 63,91 kWh/mq-anno - Classe C

Essendo la validità degli APE pari a 10 anni, eventuali vendite successive alla



loro scadenza, richiederanno la redazione di nuovi APE, con una spesa stimata pari a circa € 600 per ogni immobile (APE + libretto di impianto ormai obbligatorio, da registrare presso il catasto energetico della Regione Sicilia).

l).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 al nuovo di circa € 2.500,00 per metro quadro di superficie lorda. Tale quotazione è stata desunta da una spedita analisi di mercato su immobili simili.

Per tutti i lotti di vendita si applica un coefficiente di piano $C_p = 1,00$, un coefficiente di età, qualità e stato $C_q = 0,90$ (solo per gli appartamenti), un coefficiente di destinazione $C_d = 1$; per le superfici esterne (balcone e veranda) si applica un coefficiente di destinazione $C_d = 0,25$; per i posti auto scoperti si applica un coefficiente di destinazione $C_d = 0,50$.

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

$€/mq\ 2.500,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = €/mq\ 2.250,00$	superfici interne
$€/mq\ 2.500,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,25 = €/mq\ 562,50$	balcone e veranda
$€/mq\ 2.500,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,50 = €/mq\ 1.250,00$	posto auto scoperto



Lotto di vendita 1:

Immobile 1 (appartamento): immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 2

Immobile 2 (posto auto scoperto): immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 10

C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
			€/mq	€/mq	mq	€

Appartamento

Sup. lorde	1,00	×	0,90	×	1,00	×	2.500,00=	2.250,00	×	40	=	90.000,00
Sup. esterne	1,00	×	0,90	×	0,25	×	2.500,00=	562,50	×	15,5	=	8.718,75
Posto auto	1,00	×	1,00	×	0,50	×	2.500,00=	1.250,00	×	12	=	15.000,00

Totale € 113.718,75

Lotto di vendita 2:

Immobile 3: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 5

Immobile 4: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 13

C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
			€/mq	€/mq	mq	€

Appartamento

Sup. lorde	1,00	×	0,90	×	1,00	×	2.500,00=	2.250,00	×	39	=	87.750,00
Sup. esterne	1,00	×	0,90	×	0,25	×	2.500,00=	562,50	×	15,5	=	8.718,75
Posto auto	1,00	×	1,00	×	0,50	×	2.500,00=	1.250,00	×	12	=	15.000,00

Totale € 111.468,75

Lotto di vendita 3:

Immobile 5: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 6

Immobile 6: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 17

C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
			€/mq	€/mq	mq	€

Appartamento

Sup. lorde	1,00	×	0,90	×	1,00	×	2.500,00=	2.250,00	×	39	=	87.750,00
Sup. esterne	1,00	×	0,90	×	0,25	×	2.500,00=	562,50	×	15,5	=	8.718,75
Posto auto	1,00	×	1,00	×	0,50	×	2.500,00=	1.250,00	×	12	=	15.000,00

Totale € 111.468,75



Lotto di vendita 4:

Immobilabile 7: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 9

Immobilabile 8: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 14

	C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
				€/mq	€/mq	mq	€
<u>Appartamento</u>							
Sup. lorde	1,00	× 0,90	× 1,00	× 2.500,00=	2.250,00	× 40	= 90.000,00
Sup. esterne	1,00	× 0,90	× 0,25	× 2.500,00=	562,50	× 15,5	= 8.718,75
Posto auto	1,00	× 1,00	× 0,50	× 2.500,00=	1.250,00	× 12	= 15.000,00
Totale €							113.718,75

Lotto di vendita 5:

Immobilabile 9: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, via delle Dune n.7, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 501, subalterno 9

Immobilabile 10: immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, via delle Dune, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 501, subalterno 14

	C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
				€/mq	€/mq	mq	€
<u>Appartamento</u>							
Sup. lorde	1,00	× 0,90	× 1,00	× 2.500,00=	2.250,00	× 40	= 90.000,00
Sup. esterne	1,00	× 0,90	× 0,25	× 2.500,00=	562,50	× 15,5	= 8.718,75
Posto auto	1,00	× 1,00	× 0,50	× 2.500,00=	1.250,00	× 12	= 15.000,00
Totale €							113.718,75

Il valore finale stimato degli immobili pignorati è:

$$(3 \times \text{€ } 113.718,75) + (2 \times \text{€ } 111.468,75) = \text{€ } 564.093,75$$

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

È stato in precedenza stimato un importo di € 600 ad appartamento per la redazione di nuovi Attestati di Prestazione Energetica comprensivi dei libretti di impianto.



Al netto delle decurtazioni sopra dette, si trovano dunque i seguenti valori:

Lotti di vendita 1, 4, 5: € 113.718,75 - € 600,00 = € 113.118,75

Lotti di vendita 2, 3: € 111.468,75 - € 600,00 = € 110.868,75

Viene infine eseguito un abbattimento del 15% sul valore di stima, per assenza di garanzia per vizi occulti degli immobili:

Lotti di vendita 1, 4, 5: € 113.118,75 – 15% = € 96.150,94

Lotti di vendita 2, 3: € 110.868,75 – 15% = € 94.238,44

Si stimano i seguenti valori arrotondati:

Lotti di vendita 1, 4, 5: € 96.000,00 (diconsi euro novantaseimila/00)

Lotti di vendita 2, 3: € 94.000,00 (diconsi euro novantaquattromila/00)

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

I beni vengono pignorati per l'intera quota di proprietà.

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

Si riportano alcune foto degli spazi esterni.



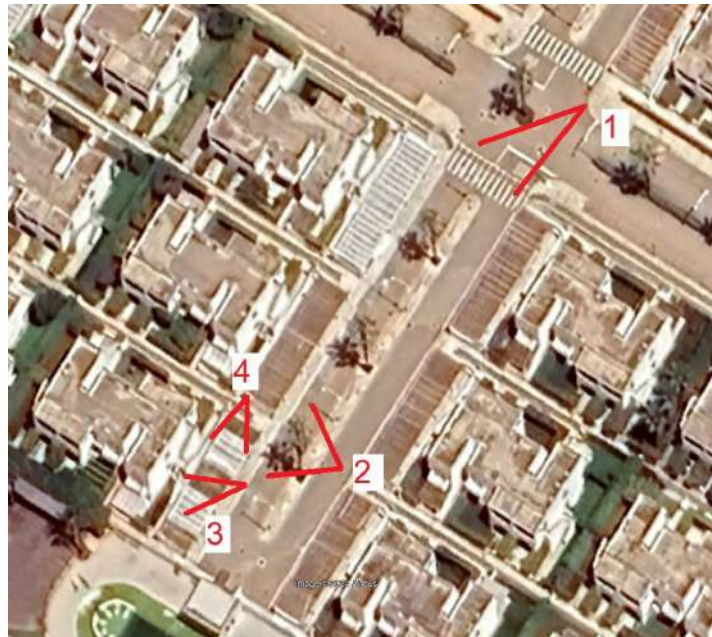


Foto n.1 – via delle Dune





Foto n.2 – vista dei fabbricati dalla via delle Dune



Foto n.3 – scala di accesso





Foto n.4 – posti auto esterni

Si riportano alcune foto degli interni; dato che gli appartamenti sono tutti uguali o comunque molto simili fra loro, non si distingueranno le foto per i singoli subalterni.

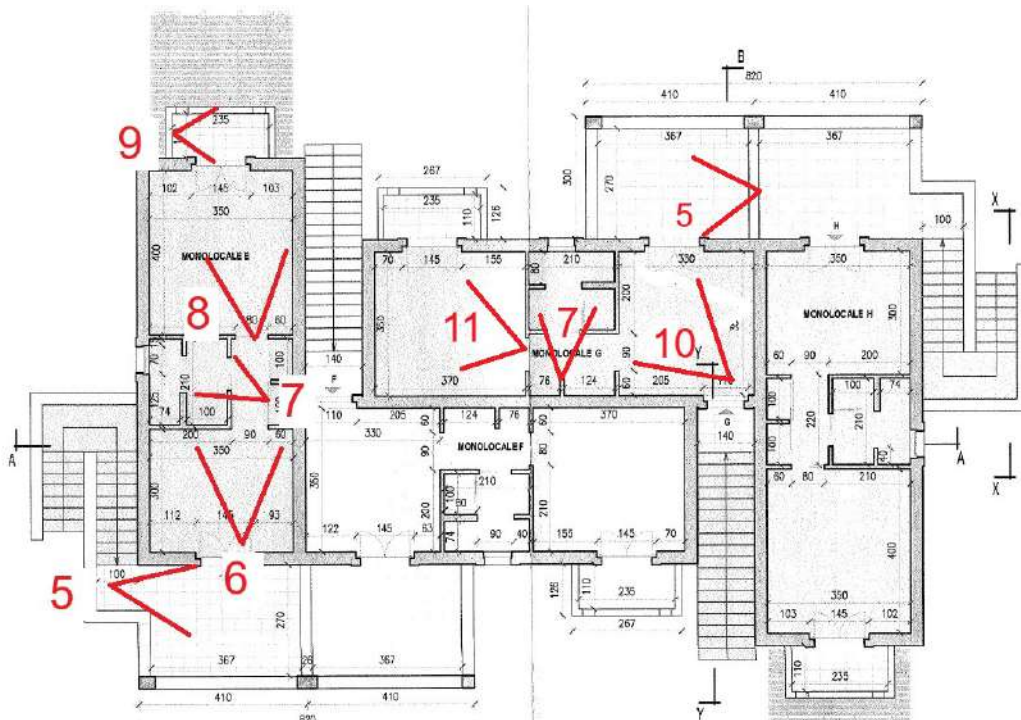




Foto n.5 – Veranda



Foto n.6 – Ingresso – cucina





Foto n.7 – Bagno



Foto n.8 – Stanza da letto





Foto n.9 – balcone



Foto n.10 – ingresso cucina





Foto n.11 – stanza da letto

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- Atto notarile per “cessione di ramo d’azienda” redatto dal Notaio Giovanni Rosetti;
- Copia della Denuncia di Inizio Attività in prima variante prot. n. 0040502/c_e366 del 01/12/2009 (lotto n.6);
- Copia della Denuncia di Inizio Attività in prima variante prot. n. 0040525/c_e366 del 01/12/2009 (lotto n.12);
- Copia del certificato di agibilità n. 2014/AB/029, pratica n. 2008/264, 2009/331 del 24/03/2014 (lotto n.6);
- Copia del certificato di agibilità n. 2014/AB/032, pratica n. 2008/266, 2009/354 del 24/03/2014 (lotto n.12);
- Elaborati grafici delle pratiche di DIA presentate presso il Comune di Ispica.
- Comunicazione del Presidente del CdA dell’Ente Borgo Rio Favara
- Atto costitutivo dell’Ente Borgo Rio Favara
- Statuto originario dell’Ente Borgo Rio Favara
- Nuovo statuto dell’Ente Borgo Rio Favara



- Contratto di locazione registrato fra xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Contratto di locazione stagionale non registrato fra xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx

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

Ragusa, 10/10/2024

il P.E.
dott. ing. Daniele Migliorisi



TRIBUNALE DI RAGUSA

– CANCELLERIA CIVILE –

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 179/2023 R. G.

Promossa da: Ortles 21 s.r.l.

Avv. Franco Maria Merlino

Contro:

Giudice Esecutore: Dott. Antonio Pianoforte

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta da:

dott. ing. Daniele Migliorisi

Via Archimede n.13, Ragusa

Tel.: 0932/244445

pec: daniele.migliorisi@ingpec.eu



INDICE:

0	PREMESSE	3
1	Immobili da esaminare	4
2	Caratterizzazione catastale	9
3	Proporzione rispetto ai beni pignorati	9
4	Aggiornamento dei valori di stima.....	10



0 PREMESSE

Con Ordinanza notificata in data 08/05/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Daniele Migliorisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n.647 e con studio in Ragusa in via Archimede n.13, veniva nominato P.E. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.179/2023 R.G.E.

In data 10/10/2024 il sottoscritto P.E. depositava agli atti la propria relazione di perizia.

In tale relazione veniva evidenziato come il pignoramento avesse correttamente coinvolto dei subalterni di proprietà della ditta debitrice,

non venivano posti a pignoramento altri subalterni, di proprietà di terzi. Si riporta di seguito quanto scritto nella relazione dal sottoscritto P.E.

La proprietà degli immobili è attualmente in capo alla ditta che detiene la piena proprietà per l'intera quota.

Il diritto di proprietà deriva da atto pubblico di "cessione di ramo di azienda" del 10/12/2019 rogato dal Notaio Giovanni Rosetti di Cagliari con numero di repertorio 60928/35418.

La trascrizione di questo atto è stata eseguita in data 08/01/2020, con registro generale n.193 e registro particolare n.139.

Con questo atto, *"la società INVEDIL s.r.l.c.r. cede alla società che accetta e acquista, la proprietà del ramo di azienda [...] costituito da immobili siti in comune di Olbia, Muravera, Villasimius e di Ispica, e da debiti."*

Gli immobili siti nel Comune di Ispica che vengono con questo atto ceduti alla ditta sono gli stessi presenti nell'atto di pignoramento.

La società INVEDIL s.r.l. aveva acquisito la proprietà degli immobili con atto di vendita del 31/03/2015 rogato dal Notaio Giovanni Rosetti di Cagliari dalla società Borgo Rio Favara Development s.r.l. In tale atto di vendita, oltre agli immobili attualmente oggetto di pignoramento, venivano trasferite anche quote di proprietà di altri subalterni, che vanno a costituire i lastrici solari (particella 495 sub. 18, particella 501 sub.18) e beni comuni non censibili quali i vialetti di ingresso (particella 495 sub. 19, particella 495 sub. 20, particella 501 sub.20) e gli accessi dei parcheggi e del vano doccia esterno (particella 495 sub.21, particella 501 sub.21).

Le quote di proprietà di questi lastrici solari e di questi beni comuni non censibili non sono state dunque oggetto della compravendita del 2019 e dunque non rientrano nel pignoramento eseguito contro la ditta



A seguito di questa precisazione, il G.E. dott. Pianoforte richiama il sottoscritto P.E. con il seguente mandato: ***“integrare la perizia di stima chiarendo quali tra questi beni possono considerarsi pertinenze degli immobili pignorati e in quale proporzione, nonché, quanto alle parti comuni non ritenute eventualmente delle pertinenze, la proporzione rispetto ai medesimi immobili pignorati e se possano considerarsi parti comuni di un condominio più ampio”.***

1 Immobili da esaminare

Gli immobili oggetto della presente relazione sono i seguenti:

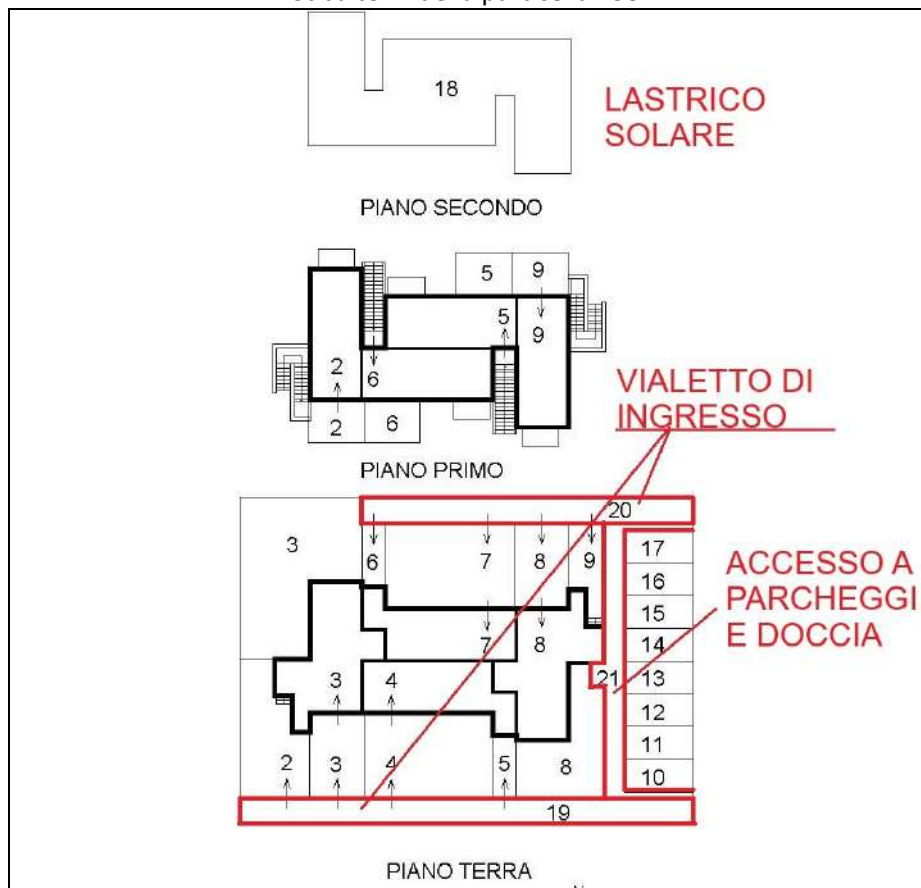
- immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 18.
Questo subalterno costituisce il lastrico solare dell'intero fabbricato della particella 495.
- immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 19.
Questo subalterno costituisce il vialetto di ingresso del numero civico 1 e dunque dei subalterni pignorati 2 e 5.
- immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 20.
Questo subalterno costituisce il vialetto di ingresso del numero civico 3 e dunque dei subalterni pignorati 6 e 9.
- immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 21.
Questo subalterno costituisce un passaggio retrostante ai parcheggi di pertinenza degli appartamenti e contiene lo spazio occupato dalla doccia esterna.
- immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 501, subalterno 18.
Questo subalterno costituisce il lastrico solare dell'intero fabbricato della particella 501.



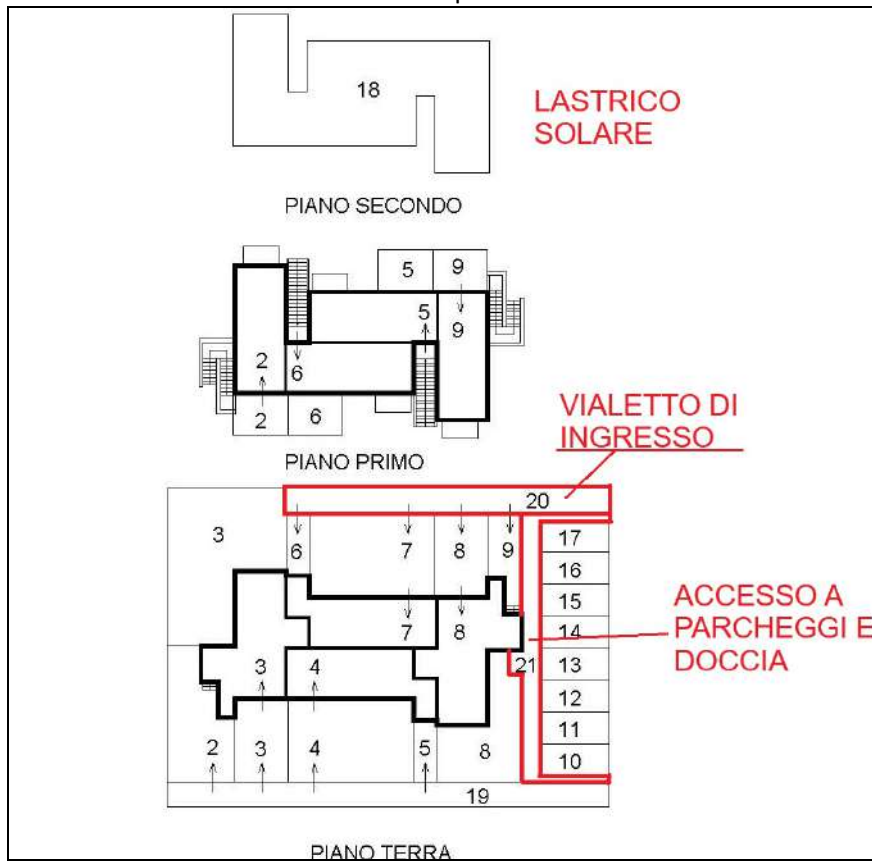
- immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 501, subalterno 20.
Questo subalterno costituisce il vialetto di ingresso del numero civico 7 e dunque del subalterno pignorato 9.
- immobile a Ispica (RG), sito in Contrada Santa Maria del Focallo, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 501, subalterno 21.
Questo subalterno costituisce un passaggio retrostante ai parcheggi di pertinenza degli appartamenti e contiene lo spazio occupato dalla doccia esterna.

Si riportano di seguito gli elaborati planimetrici delle due particelle, con l'individuazione dei subalterni sopra citati.

Subalterni della particella 495:



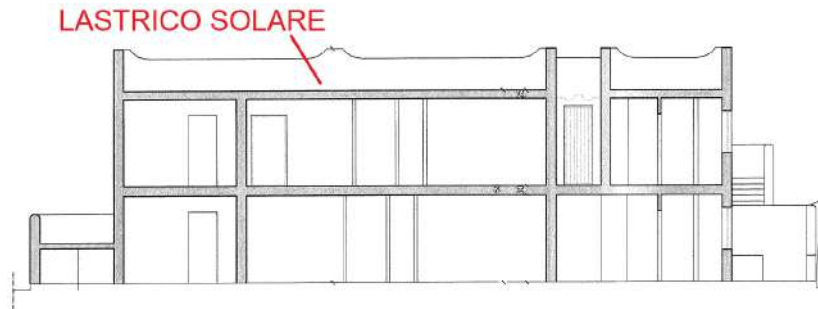
Subalterni della particella 501:



Non essendo accessibili i lastrici solari, si riporta una foto satellitare.



Si riporta uno stralcio della sezione di progetto, dove si evidenzia la copertura del fabbricato con il lastrico solare.



P.Ila 495 Sub. 19 – vialetto di ingresso del numero civico 1 (subalterni pignorati 2 e 5)





P.Ila 495 Sub. 20 – vialetto di ingresso del numero civico 3 (subalterni pignorati 6 e 9)



P.Ile 495/21 e 501/21 – vialetto retrostante i parcheggi e doccia esterna



Non è disponibile una foto della particella 501/20, che è comunque del tutto uguale alla 495/20.

2 Caratterizzazione catastale

Per entrambe le particelle 495 e 501, il subalterno 18 è accatastato con categoria F5 "Lastrico solare", i subalterni 19 e 20 sono accatastati come "Bene comune non censibile", come avviene di solito per tutti gli spazi comuni di passaggio nei fabbricati condominiali. Tutti questi subalterni sono privi di rendita catastale.

I subalterni trattati non possono considerarsi delle pertinenze dei vari appartamenti, pignorati o meno, in quanto non sono a servizio di una singola unità abitativa, come invece avviene per i posti auto.

Nella pratica catastale si considerano pertinenze dell'abitazione principale gli immobili rientranti nelle categorie: C/2 (magazzini e locali di deposito, cantine, soffitte, solai), C/6 (stalle, scuderie, rimesse, posti auto, autorimesse senza fine di lucro), C/7 (tettoie chiuse o aperte).

3 Proporzione rispetto ai beni pignorati

Volendo dare una valutazione economica ai due lastrici solari, occorre applicare un opportuno coefficiente di riduzione delle superfici; si sceglie di applicare un coefficiente di destinazione $C_d = 0,02$. Tale valore basso si ritiene appropriato, dato che i lastrici solari non sono accessibili se non per interventi di manutenzione con scale, ponteggi mobili o apparecchi di sollevamento e quindi non sono fruibili dai proprietari degli immobili.

Applicando tale coefficiente alla quotazione al nuovo già utilizzata per le superfici residenziali (€ 2.500,00 al metro quadro), si trova:

$$\text{€/mq } 2.500,00 \times 0,02 = \text{€/mq } 50,00$$

$$\text{€/mq } 50 \times \text{mq } 157 = \text{€ } 7.850,00$$

La proprietà di questi lastrici solari è indivisa in otto quote, tante quanti sono gli appartamenti compresi in ciascuno dei fabbricati.



Ogni singola quota di proprietà può dunque essere valutata dividendo per otto il valore sopra trovato:

$$€ 7.850,00 / 8 = € 981,25$$

Per quanto riguarda i tre vialetti di ingresso agli appartamenti (particella 495/19, 495/20, 501/20) e i passaggi retrostanti ai posti auto con la doccia esterna (particelle 495/21, 501/21), queste entità sono definite come "Beni comuni non censibili", parte integrante dei condomini formati da ciascuno dei due fabbricati, per cui non è possibile assegnare loro un valore economico.

4 Aggiornamento dei valori di stima

Volendo dunque aggiornare i valori dei beni pignorati aggiungendo i valori delle quote di lastrico solare, si trova:

Lotto di vendita 1:

- Appartamento: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 2
 Posto auto scoperto: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 10
 Lastrico solare: quota parte (1/8) di immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 18

	C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale €
<u>Appartamento</u>							
Sup. lorde	1,00	× 0,90	× 1,00	× 2.500,00=	2.250,00	× 40	= 90.000,00
Sup. esterne	1,00	× 0,90	× 0,25	× 2.500,00=	562,50	× 15,5	= 8.718,75
Posto auto	1,00	× 1,00	× 0,50	× 2.500,00=	1.250,00	× 12	= 15.000,00
Quota lastrico			× 0,02	× 2.500,00=	50,00	× 19,625	= 981,25
Totale €							114.700,00



Lotto di vendita 2:

- Appartamento: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 5
- Posto auto scoperto: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 13
- Lastrico solare: quota parte (1/8) di immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 18

C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
			€/mq	€/mq	mq	€

Appartamento

Sup. lorde	1,00 × 0,90×	1,00 ×	2.500,00=	2.250,00 ×	39	=	87.750,00
Sup. esterne	1,00 × 0,90×	0,25 ×	2.500,00=	562,50 ×	15,5	=	8.718,75
Posto auto	1,00 × 1,00×	0,50 ×	2.500,00=	1.250,00 ×	12	=	15.000,00
Quota lastrico		0,02 ×	2.500,00=	50,00 ×	19,625	=	981,25

Totale € 112.450,00**Lotto di vendita 3:**

- Appartamento: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 6
- Posto auto scoperto: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 17
- Lastrico solare: quota parte (1/8) di immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 18

C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
			€/mq	€/mq	mq	€

Appartamento

Sup. lorde	1,00 × 0,90×	1,00 ×	2.500,00=	2.250,00 ×	39	=	87.750,00
Sup. esterne	1,00 × 0,90×	0,25 ×	2.500,00=	562,50 ×	15,5	=	8.718,75
Posto auto	1,00 × 1,00×	0,50 ×	2.500,00=	1.250,00 ×	12	=	15.000,00
Quota lastrico		0,02 ×	2.500,00=	50,00 ×	19,625	=	981,25

Totale € 112.450,00

Lotto di vendita 4:

- Appartamento: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 9
- Posto auto scoperto: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 14
- Lastrico solare: quota parte (1/8) di immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 495, subalterno 18

C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
			€/mq	€/mq	mq	€

Appartamento

Sup. lorde	1,00 × 0,90×	1,00 ×	2.500,00=	2.250,00 ×	40	=	90.000,00
Sup. esterne	1,00 × 0,90×	0,25 ×	2.500,00=	562,50 ×	15,5	=	8.718,75
Posto auto	1,00 × 1,00×	0,50 ×	2.500,00=	1.250,00 ×	12	=	15.000,00
Quota lastrico		0,02 ×	2.500,00=	50,00 ×	19,625	=	981,25

Totale € 114.700,00**Lotto di vendita 5:**

- Appartamento: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 501, subalterno 9
- Posto auto scoperto: immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 501, subalterno 14
- Lastrico solare: quota parte (1/8) di immobile identificato in Catasto Fabbricati al foglio 95, particella 501, subalterno 18

C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
			€/mq	€/mq	mq	€

Appartamento

Sup. lorde	1,00 × 0,90×	1,00 ×	2.500,00=	2.250,00 ×	40	=	90.000,00
Sup. esterne	1,00 × 0,90×	0,25 ×	2.500,00=	562,50 ×	15,5	=	8.718,75
Posto auto	1,00 × 1,00×	0,50 ×	2.500,00=	1.250,00 ×	12	=	15.000,00
Quota lastrico		0,02 ×	2.500,00=	50,00 ×	19,625	=	981,25

Totale € 114.700,00

Il valore finale stimato degli immobili è:

$$(3 \times \text{€ } 114.700,00) + (2 \times \text{€ } 112.450,00) = \text{€ } 569.000,00$$

Si applicano ora ai valori così aggiornati le stesse decurtazioni applicate in



precedenza.

- Redazione di nuovi APE comprensivi di libretti di impianto:

Lotti di vendita 1, 4, 5: € 114.700,00 - € 600,00 = € 114.100,00

Lotti di vendita 2, 3: € 112.450,00 - € 600,00 = € 111.850,00

- Successivo abbattimento del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti degli immobili:

Lotti di vendita 1, 4, 5: € 114.100,00 – 15% = € 96.985,00

Lotti di vendita 2, 3: € 111.850,00 – 15% = € 95.072,50

Si stimano i seguenti valori arrotondati:

Lotti di vendita 1, 4, 5: € 97.000,00 (diconsi euro novantasettemila/00)

Lotti di vendita 2, 3: € 95.000,00 (diconsi euro novantacinquemila/00)

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

Ragusa, 10/10/2024

il P.E.

dott. ing. Daniele Migliorisi

