SCHEDA SINTETICA

Lotto: unico

Esecuzione: **R.E. 95/2024**

_____ ontro

Giudice **Dott. Pianoforte Antonio** (ex dott. Gilberto Orazio Rapisarda)

Custode Giudiziario: Dott./**Avv. Serena Blundo**

Esperto del procedimento: **geom. Maurizio Licitra**

Diritto	- Nuda proprietà x 1/1 - Usufruttuaria x 1/1
Bene (lotto unico)	oggetto di vendita costituito da: Immobile singolo a Piano Terra
Ubicazione	C.da Torre Dammusa snc (Donnalucata) fraz. Comune di SCICLI (RG) Coordinate Geografiche: (36,77002 14,63115)
Titolarità	proprietà diritti reali: - Nuda Proprietà x 1/1 - Usufruttuaria x 1/1 Compravendita (acquisto bene): Notaio Dr. Massimo Marota da Modica (RG) Repertorio 31785, Raccolta n.8998 del 03/01/2019 (All. 3) Registrato Agenzia delle Entrate di Modica il 10/012019 al n. 87 - Serie 1T
	Atto di provenienza: Notaio Dr. Massimo Marota da Modica (RG) Atto di Donazione - Repert. 27580, Raccolta n.5996, del 28/06/2013 - (All.4) Registrato Agenz. Entrate di Modica il 08/07/2013 al n.2384 - Serie 1T
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la **regolare continuità**, in cui il primo atto (donazione accettata) dopo il ventennio risale al 08/07/2013, Notaio Dr. Masssimo Marota di Modica Repertorio 27580 del 28/06/2013
Dati Catastali	Donnalucata fraz. Comune Scicli (RG) sez. // - F. 74 P.lla 278 - sub. 3 (immob. singolo a P.T.) continuità catastale con i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
LOTTO	LOTTO: UNICO cespiti che lo compongono: Sez. // F.74 - P.lla 278 - sub. 3 (immobile singolo a P.T.)
Occupazione	Occupazione e/o detenzione: abitato dai debitori (1^ abitaz. e unica resid.) Titoli giustificativi: certificato storico di residenza - stato di famiglia - - estratto di matrimonio
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285d2876abacf76aac8a02011ae54b

SCHEDA SINTETICA

R.G. n.95/2024

Irregolarità e Abusi	Regolarità urbanistica: L'immobile risulta con delle difformità urbanistiche e strutturali Regolarità Catastale: La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi
Immobile insanabile	immobile realizzato in epoca ante 1967 (da regolarizzare sia da un punto di vista urbanistico - strutturale e catastale)
Titolarità Urbanistica	titoli edilizi: non risultano in quanto realizzato in epoca ante 1967 zona PRG. Comune di Scicli "Art. 35.E6.SA – SOTTOZONA E6.SA (zone agricole irrigue con suscettività d'uso artigianale-commerciale)"
Agibilità/Abitabilità	non risulta rilasciata pratica di abitabilità
Divisibilità	Non è comodamente divisibile data la presenza di un'unica impiantistica (idrico - elettrico - climatizzato con n.2 condizionatori) - (no impianto termico) che alimenta l'intera unità abitativa; ciò determina una attuale unicità di impianto.
Valore di Mercato	**€ 100.000,00** — usufrutto (1/1) --> **€ 30.000,00** (anni 77) Nuda Proprietà (1/1) --> **€ 70.000,00**
Valore di Vendita Forzata (-15%)	**€ 85.000,00** — usufrutto (1/1) --> **€ 25.500,00** (anni 77) Nuda Proprietà (1/1) --> **€ 59.500,00**
Valore del Canone di Mercato	**€/mese** **€ 330,00**
Vendibilità e motivo	- tipologia edilizia: Immobile singolo e funzionale da un punto di vista abitativo. Buono stato di manutenzione - giudizio sulla vendibilità: immobile vendibile per le sue comodità abitative
Vincoli	Da una attenta ricognizione dei luoghi, a mio parere, non si evincono difformità o quant'altro atti a creare vincoli
Edilizia agevolata	No
Oneri	No
A.P.E.	i presumibili costi di redazione dell'APE sono € 250,00 + iva e CASSA (come per legge)

Caratteristiche	Acronimo	Sup. lorda mq.	indice	Superficie Commerciale mq.
Sup. principale	T	84,20		
Sup. principale				
Sup. veranda	T	39,85		
Sup. balconi				
Sup. Pertinenze	SUP	5,80		
Sup. commerciale	SUP			

Valore di Mercato	**€ 100.000,00** — usufrutto (1/1) --> **€ 30.000,00** (anni 77) Nuda Proprietà (1/1) --> **€ 70.000,00**
Valore di Vendita Forzata (-15%)	**€ 85.000,00** — usufrutto (1/1) --> **€ 25.500,00** (anni 77) Nuda Proprietà (1/1) --> **€ 59.500,00**
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	**€/mese** **€ 330,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

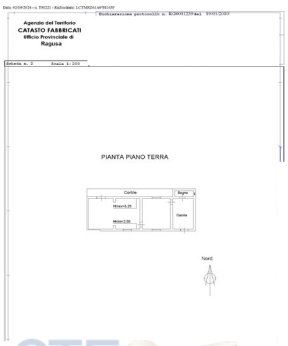
Firmato Da: LUCITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285a02876abac76aac8a02011ae54b

SCHEDA SINTETICA

R.G. n.95/2024

FOTO DEGLI ESTERNI E INTERNI (immobile a piano terra)

MINIATURA PLAN. CATASTALE DELL'IMMOBILE



MINIATURA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE DESUNTA DAL RILIEVO IN LOCO

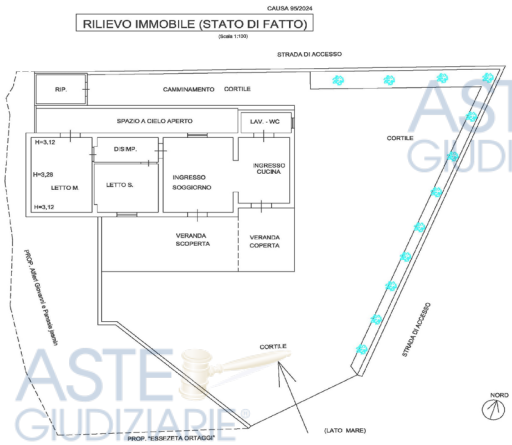


foto GOOGLE estesa con indicata l'ubicazione dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI RAGUSA

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento esecutivo immobiliare promosso da contro , iscritto al **n. 95/2024 R.G.Es.**

..*.*.*.*.*.

PREMESSA:

Con decreto di nomina del 13/05/2024, il Giudice dell'esecuzione dott. Gilberto Orazio Rapisarda mi ha nominato CTU nella procedura 95/2024 R.G.Es., sottoponendomi i quesiti di rito; successivamente in data 01/08/2024 il Giudice dell'esecuzione Rapisarda è stato sostituito dal Dott. Antonio Pianoforte.

L'avv. Serena Blundo, già nominato custode giudiziario, mi ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 09/07/2024.

In tale data, con l'avv. Blundo, mi sono recato in contrada Torre Dammusa snc (Donnalucata) frazione del Comune di Scicli, presso l'immobile pignorato, ove era presente la terza datrice di ipoteca, che ha consentito l'ispezione dell'immobile; in tale sede ho effettuato rilievi e foto che si allegano alla presente relazione (**All. 1** – foto dal n.1 al n.6).

- - -

- - -

A) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Trattasi di un immobile singolo a piano terra, adibito a civile abitazione, ubicato in Contrada Torre Dammusa snc (Donnalucata) (foto n. 1) frazione del Comune di Scicli (RG), confinante con strada di accesso per due lati (p.lla 1790), con proprietà di e infine con proprietà per quanto riferisce

Tale unità abitativa, avente accesso dalla veranda antistante, risulta ubicata a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

piano terra e composta all'interno da un ingresso-cucina di mq.12,16 (foto n. 3), da cui si accede a un piccolo locale lavanderia-wc di mq.3,69 (foto n. 3) e a un attiguo soggiorno di mq. 18,86 (foto n. 4); da qui attraverso un disimpegno di mq. 5,62 (foto n. 4) si accede ad una camera da letto singola di mq. 11,12 (foto n. 5) e ad una camera matrimoniale di mq. 16,48 (foto n. 6); il tutto per una superficie interna calpestabile di mq. 67,93.

L'immobile è con copertura a tetto in legno a due falde, avente un'altezza interna al colmo di mt. 3,28 e ai lati di mt. 3,12.

Internamente si presenta completo di pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti e in ottimo stato; le pareti risultano rifinite e pitturate, oltre ad essere dotato di impianto elettrico sottotraccia. Non c'è impianto termico completo per tutti gli ambienti, ma l'immobile è munito di n.2 condizionatori con split interni nel disimpegno e nella camera matrimoniale; gli infissi interni sono realizzati in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato e una in legno, ma tutti con vetro camera e completi di persiana in alluminio.

Esternamente l'unità immobiliare è dotata di un'attigua veranda, (a sud - lato cucina e soggiorno) in parte coperta con tettoia in struttura precaria (mq. 12,89) e la restante parte interamente scoperta di mq. 26,96 tutta pavimentata e con il paramento esterno dell'immobile ben rifinito e in buono stato; sul lato nord (camera matrimoniale) insiste altro spazio a cielo aperto (cortile), con una superficie di mq. 17,75 (foto n. 2), ove a ridosso del quale si trova un locale accessorio di mq.5,80, rifinito esternamente.

La superficie complessiva dell'unità abitativa e del locale accessorio, compresi i muri interni ed esterni, viene calcolata in (84,20 + 5,80) = mq. 90,00.

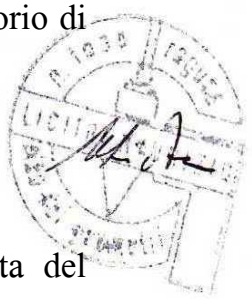
- - -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

- - -

La planimetria dell'intero corpo di fabbrica rilevata in sede di sopralluogo presenta delle difformità rispetto a quella rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Ragusa (**All. n.2**).



- - - -

B) – <u>PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO Al DEBITORE</u>

Tra i titoli di proprietà da me visionati, risulta l'atto di compravendita del 03/01/2019 (Rep. n. 31785 e Raccolta n.8998) in notaio Massimo Marota di Modica registrato all'Agenzia delle Entrate di Modica in data 10/01/2019 al n. 87 Serie 1T (**All. n.3**), relativo all'immobile a piano terra, oggetto di causa, sito in Contrada Torre Dammusa snc (Donnalucata) frazione del Comune di Scicli (RG), annotato in capo al debitore:

-

con acquisto quota di possesso in <u>nuda proprietà</u> pari 1/1.

Nell'atto risulta che

è <u>usufruttuaria</u> sull'intero bene (quota pari a 1/1) -

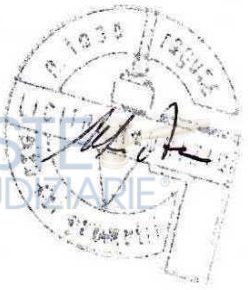
- - -

C) – <u>ESATTA PROVENIENZA DEL BENE E VERIFICA DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO</u>

Dalle consultazioni eseguite presso l'Archivio Storico di Modica e presso lo studio del Notaio Massimo Marota in Modica, si è potuta verificare la continuità storica del bene oggetto di pignoramento, tramite l'acquisizione degli atti di provenienza con il quale ha acquistato il fabbricato oggetto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b



relazione e i cui estremi dei titoli vengono sotto riportati:

ATTO DI PROVENIENZA

(**All. n.3)** – Atto di compravendita come riportato al punto "B";

(**All. n.4)** – Precedente atto di **donazione del fabbricato**: atto di donazione in Notaio Massimo Marota di Modica, rogato in data **28/06/2013**, (rep. n.27580 – Racc. n.5996) registrato all'Agenzia delle Entrate di Modica in data 08/07/2013 al n. 2384 – (Serie 1T), da potere di

che, coniugato in regime di comunione legale, onava ai propri figli la **nuda proprietà in ragione di 1/2 indiviso ciascuno**, riservandosi l'usufrutto per sé e dopo la sua morte, a favore della moglie

- - -

D) – IMPOSSIBILITA' DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Dalla documentazione prodotta e dai dati di causa in mio possesso non è stato possibile acquisire tutte le informazioni occorrenti per l'espletamento del mio incarico, per cui, oltre a eseguire le visure in Conservatoria (trascrizioni e iscrizioni), ho eseguito ricerche presso lo studio del Notaio Massimo Marota (atti di provenienza), mentre all'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Scicli non ho rinvenuto alcun documento utile dal 1954 ad oggi, né varianti o certificato di abitabilità (SCA).

Presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa ho richiesto le visure storiche e la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

planimetria catastale, che si allegano, e per completezza, presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Scicli ho richiesto i certificati di residenza storici e lo stato di famiglia, e ho richiesto al Comune di via PEC estratto dell'atto di matrimonio

- - -

E) – <u>ACCERTAMENTO DELL'ACCATASTAMENTO DEL BENE</u>

Nella visura storica catastale (**All. n.5**), l'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Scicli alla Sez. //, Foglio 74, - mappale 278 - **<u>sub.3</u>**, ZC 1, Cat. A/3, cl.3, vani 4,5 – Superf. Catastale mq. 99 (escluso Aree scoperte) - Rendita Catastale di € 348,61.

Gli ambienti esistenti sul sub. 3, e da me rilevati, risultano difformi rispetto alla planimetria catastale (**All. n.6**) rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Ragusa in quanto:

- nel locale cucina entrando a sinistra, sul catastale risulta una porta posta sul fondo della stanza, mentre nella realtà esiste un'ampia apertura allargata priva di porta a centro della parete portante;

- nel locale adiacente, a sinistra della cucina, sul catastale insiste un vano senza destinazione munito di finestra sulla veranda (lato sud) non annotata, mentre nella realtà è un ingresso soggiorno con autonoma porta di accesso; sulla parete a sinistra del medesimo vano insiste una porta sul muro portante in basso a sinistra, mentre nella realtà la porta è stata spostata più in alto;

- nel locale adiacente al soggiorno, in planimetria catastale risultano due ambienti collegati da un'unica grande apertura sul muro portante; nella realtà invece tale locale risulta frazionato in un disimpegno, una camera da letto singola e un'attigua camera da letto matrimoniale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

- sul lato posteriore, a ridosso dello spazio a cielo aperto (cortile) sulla parte nord, in planimetria non risulta inserito il locale accessorio che è esistente e si trova ubicato tra il cortile e il confine del lotto.

Mettendo a confronto lo stato attuale dell'immobile rilevato con la planimetria rilasciata dal Catasto si evince che sullo stesso insistono delle difformità sia dal punto di vista catastale e sia dal punto di vista urbanistico e strutturale.

Tale difformità urbanistica potrà essere regolarizzata con procedura di accertamento di conformità in sanatoria, presentando regolare istanza autorizzativa presso il Comune con SCIA o Permesso di Costruire in accertamento di conformità in sanatoria; successivamente occorre presentare istanza presso il Genio Civile per le avvenute modifiche dell'aspetto strutturale (apertura varco di collegamento e spostamento di porte sui muri portanti - cerchiature) e infine presso il Catasto per regolarizzare con procedura DOCFA vani e accessori difformi; tale procedimento, teso a regolarizzare le sopra citate difformità, comporta oneri urbanistici con sanzione, istruttoria e di segreteria, che possono quantificarsi approssimativamente in € 5.000,00, fatte salve eventuali maggiorazioni e/o integrazioni richieste dai competenti uffici, oltre a competenze professionali del Tecnico incaricando.

Tale immobile, nel suo complesso, risulta privo **di certificato di abitabilità**.

- - -

F) – <u>ACCERTARE SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</u>

Da visure effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa, sull'immobile pignorato insistono iscrizioni e trascrizioni, che si allegano in calce alla relazione.

Dall'ispezione ipotecaria (**All. n.7**) si riporta quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

1. TRASCRIZIONE del 08/07/2013 - Registro Particolare 6672 Registro Generale 9731 Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 27580/5996 del 28/06/2013 - ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
2. TRASCRIZIONE del 11/01/2019 - Registro Particolare 356 Registro Generale 504 Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 31785/8998 del 03/01/2019 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 19/02/2019
   - Registro Particolare 303 Registro Generale 2614- Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO – Repertorio 31904/9091 del 18/02/2019
   - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE del 13/06/2023 Registro Particolare 744 Registro Generale 9568 Pubblico ufficiale Repertorio
   - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. TRASCRIZIONE del 10/04/2024 – Registro Particolare 4397 Registro Generale 6262 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIALE TRIBUN. DI RAGUSA Repertorio 841 del 22/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- - -

G) – DESTINAZIONE DEL BENE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

A seguito di indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scicli (RG), ho accertato che l'immobile sito in Contrada Torre Dammusa snc, in conformità allo strumento urbanistico, risulta ricadere in area:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

"Art. 35.E6.SA – SOTTOZONA E6.SA (*zone agricole irrigue con suscettività d'uso artigianale-commerciale)"* del vigente P.R.G. del Comune di Scicli.

Vincoli paesistici: non ricade in area vincolata

- - -

H) – CONFORMITA' ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

H.1) – Fabbricato in C.da Dammusa snc a PT

Da notizie assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scicli, l'archivista non ha rinvenuto alcun titolo inerente la Concessione Edilizia o autorizzazioni varie (CILA – SCIA o PDC) su una ricerca effettuata dal 1954 ad oggi, e con i seguenti nominativi in mio possesso:

L'unica data riferibile all'epoca di realizzazione del predetto immobile trovasi annotata sia nell'atto di donazione del 28/06/2013 (rep.27580) e sia nell'atto di compravendita del 03/01/2019 (Rep.31785) ove i rispettivi soggetti, donante e alienante, recitano, previa ammonizione del Notaio sulle conseguenze penali che: *"..... la costruzione* (oggi oggetto di causa) *risulta iniziata anteriormente al 1° settembre 1967*".

- - -

H.2) – Conformità degli impianti

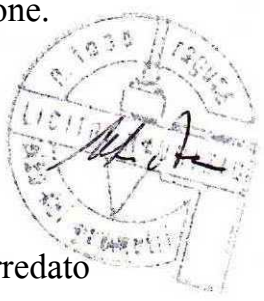
Per quanto attiene alla verifica della conformità/non conformità degli impianti di cui all'immobile pignorato, da un esame sommario non risulta un impianto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

riscaldamento completo per tutti gli ambienti, mentre gli impianti elettrico e di condizionamento (costituito da n. 2 condizionatori) appaiono adeguati, ma non è stato possibile verificarne la effettiva conformità, in quanto per entrambi gli impianti presenti non mi è stato fornito alcun certificato di regolare esecuzione.

- - -



I) – <u>ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE, AFFITTATI O LOCATI</u>

Dall'ispezione dei luoghi ho constatato che l'immobile pignorato risulta arredato con mobili in tutte le stanze e ben rifinito; durante il sopralluogo riferisce che tale unità edilizia è abitata stabilmente da lei e da suo figlio , in quanto prima abitazione e unica residenza.

- - -

Per quanto sopra esposto, per come annotato nel certificato di residenza storico e stato di Famiglia, l'immobile appare abitato dal debitore , quindi occupato, per cui tale immobile a mio giudizio **<u>non può</u>** essere considerato "<u>libero al decreto di trasferimento</u>".

- - -

I.2) – <u>Certif. di Residenza Storico dei soggetti occupanti l'immob. pignorato</u>:

Dai certificati di residenza storici rilasciati in data 01/10/2024 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Scicli risulta che:

*** -**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

* -

- - -

- - -

I.3) – <u>Estratto per riassunto dai registri dell'atto di matrimonio dei debitori</u>

Dal certificato estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Scicli (**All. n.10**)

- - -

I.4) – <u>STATO DI F ORI</u>

I.4/a) – STATO DI FAMIGLIA

Dal certificato di stato di famiglia (**All. 10**), rilasciato dal Comune di Scicli in data 01/10/2024 risulta che il nucleo familiare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

I.4/b) – STATO DI FAMIGLIA →

Dal certificato di stato di famiglia (**All. 11**), rilasciato dal Comune di Scicli in data 01/10/2024 risulta che il nucleo familiare

- - -

J) – <u>ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA</u>

Alcuni elementi utili per le operazioni di vendita possono così riassumersi:

- <u>tipologia</u>: immobile singolo a piano terra (in aderenza con il lato corto con altra proprietà), ubicato in Contrada Torre Dammusa snc a Donnalucata frazione del Comune di Scicli.
- <u>superficie</u>: unità immobiliare su unico livello (PT) della superficie lorda (compresi muri perimetrali) di mq. 84,20, con annessa veranda anteriore (sud) di mq. (12,89 +26,96) = mq. 39,85 tutta pavimentata.
- <u>numero di vani</u>: immobile composto da n. 4 vani e 3 accessori, quali:
  - n.1 vano ingresso-cucina (mq12,16)
  - n.1 accessorio disimpegno (mq. 5,62)
  - n.1 accessorio lavanderia-wc (mq. 3,69),
  - n.1 vano ingr-soggiorno (mq. 18,86),
  - n.1 vano camera da letto singola (mq.12,12),
  - n. 1 vano camera da letto matrimoniale (mq. 16,48),
  - n.1 accessorio esterno ripostiglio (mq.5,80).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

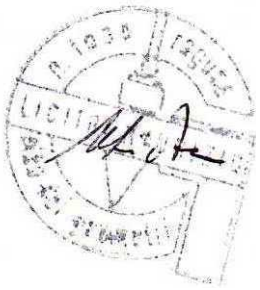
Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

- anno di costruzione (immobile pignorato):

antec. al 1967 (vedasi atto di acquisto del 03/01/2019) (Rep. 31785 e Racc. 8998) – (All.3)

antec. al 1967 (vedasi atto di donazione del 28/06/2013) (Rep. 27580 e Racc. 5996) – (All.4)

- stato di conservazione: l'immobile all'interno che all'esterno si presenta rifinito e in buone condizioni;



- vincoli: dai documenti da me visionati non risultano vincoli;

- - -

K) - CALCOLO VALORE DI MERCATO

Per la valutazione dell''immobile in oggetto, al fine di quantificarne il valore, si è ritenuto applicare un doppio metodo di stima, e precisamente:

- stima analitica (capitalizzazione del reddito su base locativa)
- stima sintetica o commerciale.

Il primo metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito su base locativa con un saggio del 2,50%, decurtato delle spese (ammortamento, quote di assicurazione, manutenzione ordinaria, imposte e tasse); mentre il secondo si basa su una ricerca dei prezzi di mercato della zona oggetto di recenti operazioni di compravendita per beni similari o dalla Banca Dati ufficiale riportata dalla Agenzia delle Entrate (quotazioni immobiliari 2° semestre anno 2023); tali metodi sono applicati come sotto riportato:

K.1) – Stima analitica:

Dalle caratteristiche tipologiche dell'immobile pignorato, che complessivamente si trova in buono stato di conservazione, al fine di capitalizzare il reddito del bene stimato, è possibile attribuire allo stesso dei valori unitari di locazione desunti, in base alla tipologia analizzata, dalla Banca Dati ufficiale riportata dalla Agenzia delle Entrate (quotazioni immobiliari 2° Semestre 2023),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

come sotto riportati:

da € 3,30/mq. - a € 4,00/mq. (valore medio locazione € 3,65/mq);

- unità immobiliare singola a P.T. per civile abitazione:

(*E2 Suburbana/Donnalucata – Plaja Grande*) - SCICLI

Superficie lorda (unità immob. 84,20 + access. 5,80) = mq.90,00.

Applicando tali valori alla superficie dell'immobile in causa si ottiene:

- P.T.: (unità singola) €/mq 3,65 x mq. 90,00 = € 328,50 arrot. **€ 330,00**

Il canone mensile, che ammonta ad un canone annuo lordo di € 3.960,00, decurtato delle spese di legge (30%), porta alla quantificazione di un beneficio fondiario netto di €.2.772,00 che, rapportato al saggio di capitalizzazione del 2,50%, fa scaturire un valore di mercato del bene stimato pari a **€.110.880,00**.

- - -

K.2 – Stima sintetica o commerciale:

Eseguite le dovute indagini sul mercato, e considerando tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile pignorato oggetto di stima, è possibile attribuire allo stesso dei valori unitari commerciali desunti, in base alla tipologia analizzata, dalla Banca Dati ufficiale riportata dalla Agenzia delle Entrate (quotazioni immobiliari 2° Semestre anno 2023), come sotto riportati:

- Unità immobiliare singola a P.T. per civile abitazione:

(*E2 Suburbana/Donnalucata – Plaja Grande*) - SCICLI

da € 890,00/mq. - a € 1.300,00/mq. (valore medio € 1.095,00/mq);

Balcone/veranda (25% di €/mq);

Superficie lorda (unità immob. singola) ⋯ mq. 84,20

(vano accessorio esterno) mq. 5,80

Sup. lorda immobile mq. 90,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

(veranda) = mq. 39,85

Applicando tali valori alle superfici dell'immobile in causa si ottiene:

- P.T.: (unità immob. singola) €/mq 1.095,00 x mq. 90,00 = € 98.550,00

(veranda) €/mq 1.095,00 x 0,25% x mq. 39,85 = € 10.908,94

Totale valore stimato **€ 109.458,94**

Poiché l'immobile risulta mancante di impianto termico completo (solo 2 condizionatori) e di regolarizzazione urbanistica, strutturale (modifiche interne e cerchiatura nei muri portanti) e catastale, il valore commerciale subisce un deprezzamento fisiologico del 10% (€ -10.945.89), che sommato al costo per la regolarizzazione urbanistica sopra menzionata (€ -5.000,00), comporta una diminuzione del valore commerciale che si ridurrebbe a € 93.513,04.

Il valore analitico di € 110.880,00 e il valore commerciale di € 93.513,04 vengono mediati tra loro in modo da ottenere il più congruo e reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, che risulta, ad oggi, pari a € 102.196,52 e che può essere arrotondato per difetto ad **Euro 100.000,00** (Euro Centomila/00).

- - -

L) – VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIU' LOTTI

L.1) – Immobile a PT (C.da Torre Dammusa snc – Donnalucata - Scicli RG)

Dai rilievi eseguiti nell'immobile oggetto di esecuzione e dall'esame globale dello stesso, nell'eventualità di vendita giudiziale, deve essere considerato come unico lotto.

- - -

- - -

M) – DOCUMENTAZ. FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE

Durante il sopralluogo ho eseguito alcune foto (**All. n.1**) dello stato interno (n.4)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

ed esterno (n.2) del bene pignorato**,** ed ho acquisito anche la planimetria catastale (**All. n.6),** rilasciata dall'Ag. del Territorio di Ragusa (F.74 – P.lla 278 – sub.3).

- - -

N) – <u>NEL CASO DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEI DEBITORI</u>

L'immobile in oggetto è un bene indiviso, la cui proprietà, come detto in precedenza, risulta in capo ai sotto elencati soggetti:

<u>quota intera di spettanza dei debitori</u>:

(prop. 1/1 in nuda proprietà) = ... € 70.000,00

(prop. 1/1 usufruttuaria) = ... <u>€ 30.000,00</u>

Valore stimato € 100.000,00

- - -

<u>quota ridotta del 15% di spettanza dei debitori</u>:

Nel caso di applicazione dell'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del val mmonterebbe a **€ 85.000,00** così ripartito:

1 – (prop. 1/1 in nuda proprietà) = ·····.... € 59.500,00

2 – prop. 1/1 usufrutt. – = . <u>€ 25.500,00</u>

Valore stimato (ridotto del 15%) € 85.000,00

- - -

- - -

O) – <u>SE IL TRASFERIMENTO DEI BENI PIGNORATI SIA SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA</u>

L'intero bene oggetto di esecuzione è intestato a soggetti privati, non detentori di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

partita IVA, per cui il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA.

- - -

- - -

P) – VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da quanto sopra accertato e descritto ai **paragrafi B** e **C** ritengo che i dati riportati nell'atto di pignoramento siano corretti, per quanto esposto in precedenza.

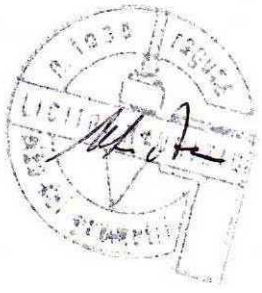
- - -

- - -

Q) – VERIFICARE PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Q.1) – Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

L'immobile è un fabbricato singolo e non in condominio



- - -

- - -

Q.2) – Esistenza di eventuali spese condominiali insolute

Non ci sono spese condominiali insolute in quanto immobile singolo.

- - -

- - -

R) – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) PREVISTO DALL'ART. 6 D.LGS 192/2005

R.1) – Immob. a P.T. (C.da Torre Dammusa snc – Donnalucata – Scicli (RG)

In riferimento all'immobile sito in Donnalucata, frazione del Comune di Scicli (Ragusa), per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (**A.P.E.**), ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 192/2005, è stato chiesto di quantificare i presumibili costi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b

di redazione, che assommano a € 250,00 oltre iva e cassa di previdenza (5%) come per legge.

- - - - -

Tanto in fede riferisco ad evasione dell'incarico affidatomi.

Ragusa, lì 17/10/2024

IL C.T.U.

(geom. Maurizio Licitra)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abacf76aac8a02011ae54b