

**Tribunale di Ragusa**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Oggetto:** Causa n. 268/2022 R.G. Es.

Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. a. nei confronti di XXXXXXXXXX

Allegati:

1.0 Relazione Tecnica

1.1 – Verbale di sopralluogo

1.2 – Rilievo fotografico

1.3 – Planimetrie immobili (allegato A)

1.4 – Certificazione notarile (allegato B)

1.5 – Certificati di residenza-stato di famiglia (allegato C)

1.6 – Estratto di matrimonio (allegato D)

1.7 – Ispezioni ipotecarie (allegato E)

1.8 – Autorizzazione edilizia (allegato F)

1.9 – Abitabilità (allegato G)

1.10 – A.P.E. (allegato H)

2.0 Specifiche delle indennità

Il consulente tecnico d'ufficio  
Dott. Ing. Eduardo Esposito

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

06/novembre/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**

(Lotto n° 1 – locale commerciale a piano terra)

<b>ESECUZIONE 268/2022 R.G. Es. B.A.P.R. Soc. Coop. p. a. nei confronti di</b> [REDACTED] <b>Giudice Dott. Carlo Di Cataldo</b> <b>Custode Giudiziario Avv. Elia Amore</b> <b>Esperto del procedimento: Ing. Eduardo Esposito</b>	
Diritto	Il bene risulta appartenere in proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED] (esecutata), nata a Ragusa (RG) il [REDACTED]
Bene	Il bene pignorato con atto di pignoramento trascritto il 17/01/2023 contro [REDACTED], oggetto della presente, è il seguente: Locale commerciale adibito a "bar-pasticceria" al piano terra in Giarratana (RG) nel Corso XX Settembre n° 32 nel N.C.E.U. F° 19 P.IIa 221 Sub. 6, per la quota di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]
Ubicazione	Comune di Giarratana, Corso XX Settembre n° 32 Coordinate Geografiche: 37.0483176, 14.796433
Titolarità	Il bene è pervenuto in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], nata a Ragusa (RG) il [REDACTED], con: atto di donazione notaio Maria Giuseppa Nicosia del 10/04/2012 rep. N. 43175 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 16/04/2012 ai nn. 6283/4567 da potere di [REDACTED] per la quota di ½ ;
Provenienza ventennale	Regolare nella continuità delle trascrizioni. Per i titoli di provenienza ai danti causa, si rimanda a quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Francesca Romano Giordano del 15/02/2023 (riportata come allegato B).
Dati catastali	Foglio 19, p.IIa 221, sub. 6, cat. C/1, classe 2, 118 m <sup>2</sup> , piano T, Corso XX Settembre n° 32;
Lotto	1
Occupazione	Occupato dal Sig. [REDACTED]
Compl. doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta Si segnala che nell'atto di pignoramento, l'immobile censito al Foglio 19 part.IIa 221 sub. 6 è indicato con categoria D/2, mentre catastalmente è C/1
Irregolarità e abusi	Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Giarratana Autorizzazione Edilizia n° 08/012 del 16/06/2008 per il "cambio di destinazione d'uso del piano terra da sala giochi a bar pasticceria e del piano primo e secondo da civile abitazione a locale ricettivo (vedi allegato F). Per lo stesso è stato rilasciato certificato di abitabilità il 18/12/2008 pratica n° 2008/006 (vedi allegato G). Da un confronto di quanto appurato durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia non si sono riscontrate difformità tali da richiedere un nuovo titolo abilitativo. Planimetria catastale conforme.
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Giarratana Autorizzazione Edilizia n° 08/012 del 16/06/2008 per il "cambio di destinazione d'uso del piano terra da sala giochi a bar pasticceria e del piano primo e secondo da civile abitazione a locale ricettivo (vedi allegato F). Per lo stesso è stato rilasciato certificato di abitabilità il 18/12/2008 pratica n° 2008/006 (vedi allegato G).
Agibilità/ Abitabilità	Si

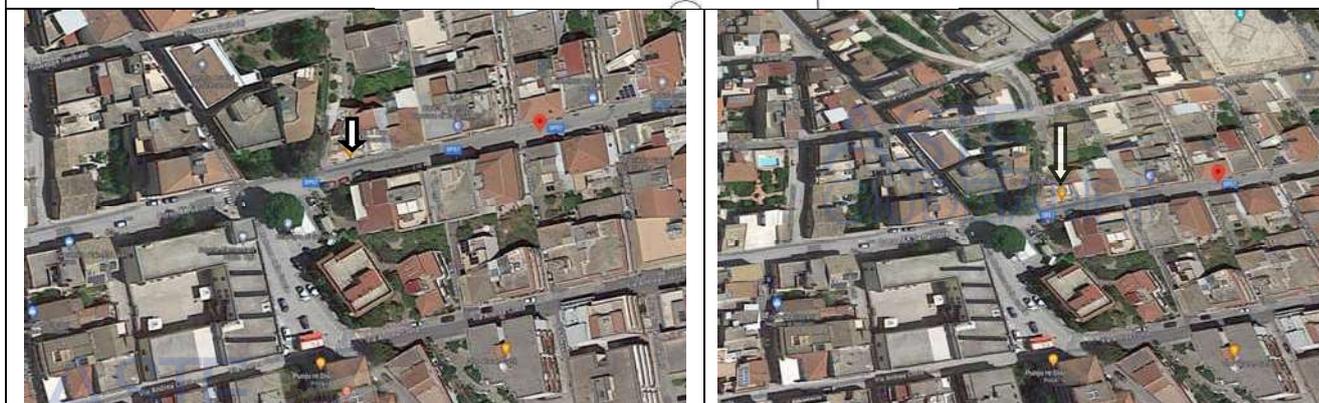
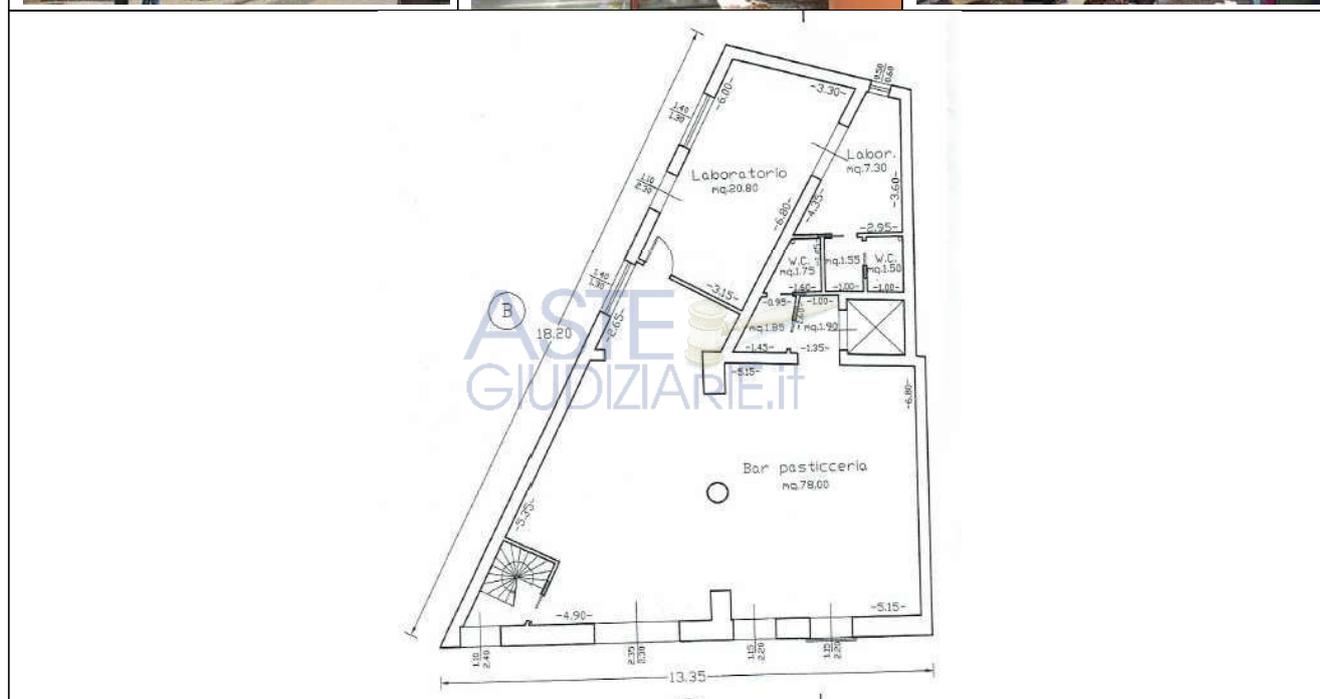
Divisibilità	il pignoramento colpisce il bene per l'intero. Occorre vendere il bene in un unico lotto		
Valore di mercato	€ 86.000,00		
Valore di vendita forzata	€ 73.100,00		
Valore canone di mercato (se richiesto)	€ 380,00 mensili, compreso l'altro cespite		
Vendibilità e motivo	Si tratta di un locale commerciale adibito a "bar-pasticceria". A parere dello scrivente esso risulta vendibile ed abbastanza appetibile viste le caratteristiche della zona.		
Vincoli	-		
Edil. agevolata	non ricade in edilizia agevolata		
Oneri	Non ricade in condominio formalmente costituito		
Ape	APE redatto. Classe energetica "A3"		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>		
	Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 06/11/2023		
	<b>Trascrizioni</b>		
	TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2023 - Registro Particolare 525 Registro Generale 709 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3109/2022 del 06/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GIARRATANA(RG)	Iscrizioni come da Relazione Notarile	

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO				
CARETTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Commer. (mq)
Sup. principale	S1	114,65	1,00	114,65
sup. verande/balconi	SUB	-	0,30	-
SUP. COMMERCIALE	<b>mq 114,65</b>			

valore di mercato	€ 86.000,00
valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 73.100,00
Valore del Canone di mercato	€ 380,00 compreso altro cespite



**SCHEMA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**

(Lotto n° 2 – locale ricettivo a piano primo e secondo)

<b>ESECUZIONE 268/2022 R.G. Es. B.A.P.R. Soc. Coop. p. a. nei confronti di</b> [REDACTED] <b>Giudice Dott. Carlo Di Cataldo</b> <b>Custode Giudiziario Avv. Elia Amore</b> <b>Esperto del procedimento: Ing. Eduardo Esposito</b>	
Diritto	Il bene risulta appartenere in proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED] (esecutata), nata a Ragusa (RG) il [REDACTED]
Bene	Il bene pignorato con atto di pignoramento trascritto il 17/01/2023 contro Vindigni Graziella, oggetto della presente, è il seguente: Locale ricettivo adibito ad "attività ricettiva" al piano primo e secondo in Giarratana (RG) nel Corso XX Settembre n° 30 nel N.C.E.U. F° 19 P.lla 221 Sub. 8, per la quota di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]
Ubicazione	Comune di Giarratana, Corso XX Settembre n° 30 Coordinate Geografiche: 37.0483176, 14.796433
Titolarità	Il bene è pervenuto in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] nata a Ragusa (RG) il [REDACTED] con: atto di donazione notaio Maria Giuseppa Nicosia del 10/04/2012 rep. N. 43175 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 16/04/2012 ai nn. 6283/4567 da potere di [REDACTED] nato a Ragusa (RG) il [REDACTED] per la quota di ½;
Provenienza ventennale	Regolare nella continuità delle trascrizioni. Per i titoli di provenienza ai danti causa, si rimanda a quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Francesca Romano Giordano del 15/02/2023 (riportata come allegato B).
Dati catastali	Foglio 19, p.lla 221, sub. 8, cat. D/2, piano T-1-2, Corso XX Settembre n° 30;
Lotto	2
Occupazione	Occupato dal Sig. [REDACTED]
Compl. doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Giarratana Autorizzazione Edilizia n° 08/012 del 16/06/2008 per il "cambio di destinazione d'uso del piano terra da sala giochi a bar pasticceria e del piano primo e secondo da civile abitazione a locale ricettivo (vedi allegato F). Per lo stesso è stato rilasciato certificato di abitabilità il 18/12/2008 pratica n° 2008/006 (vedi allegato G). Da un confronto di quanto appurato durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia non si sono riscontrate difformità tali da richiedere un nuovo titolo abilitativo, tranne per quanto riguarda la tettoia chiusa realizzata a piano secondo. Planimetria catastale conforme.
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Giarratana Autorizzazione Edilizia n° 08/012 del 16/06/2008 per il "cambio di destinazione d'uso del piano terra da sala giochi a bar pasticceria e del piano primo e secondo da civile abitazione a locale ricettivo (vedi allegato F). Per lo stesso è stato rilasciato certificato di abitabilità il 18/12/2008 pratica n° 2008/006 (vedi allegato G).
Agibilità/ Abitabilità	Si

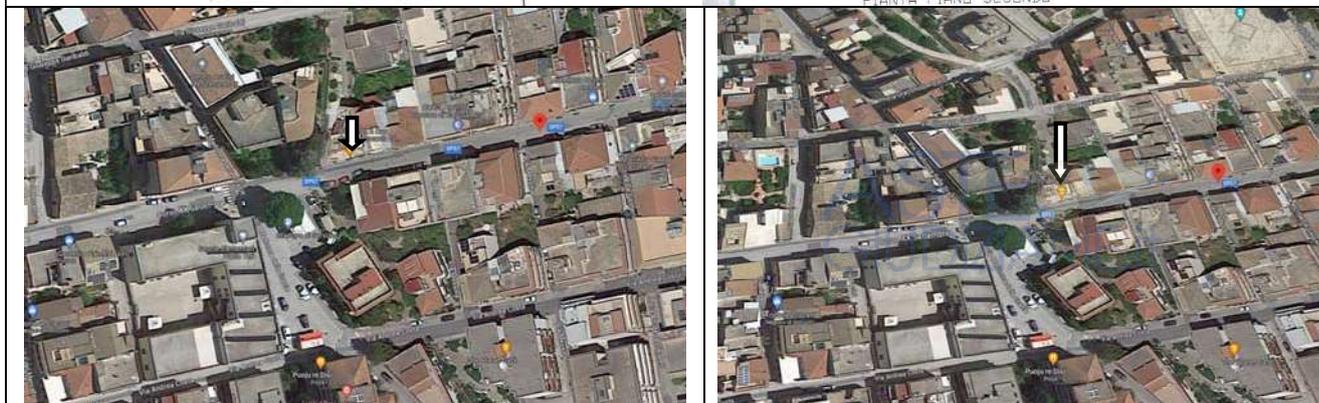
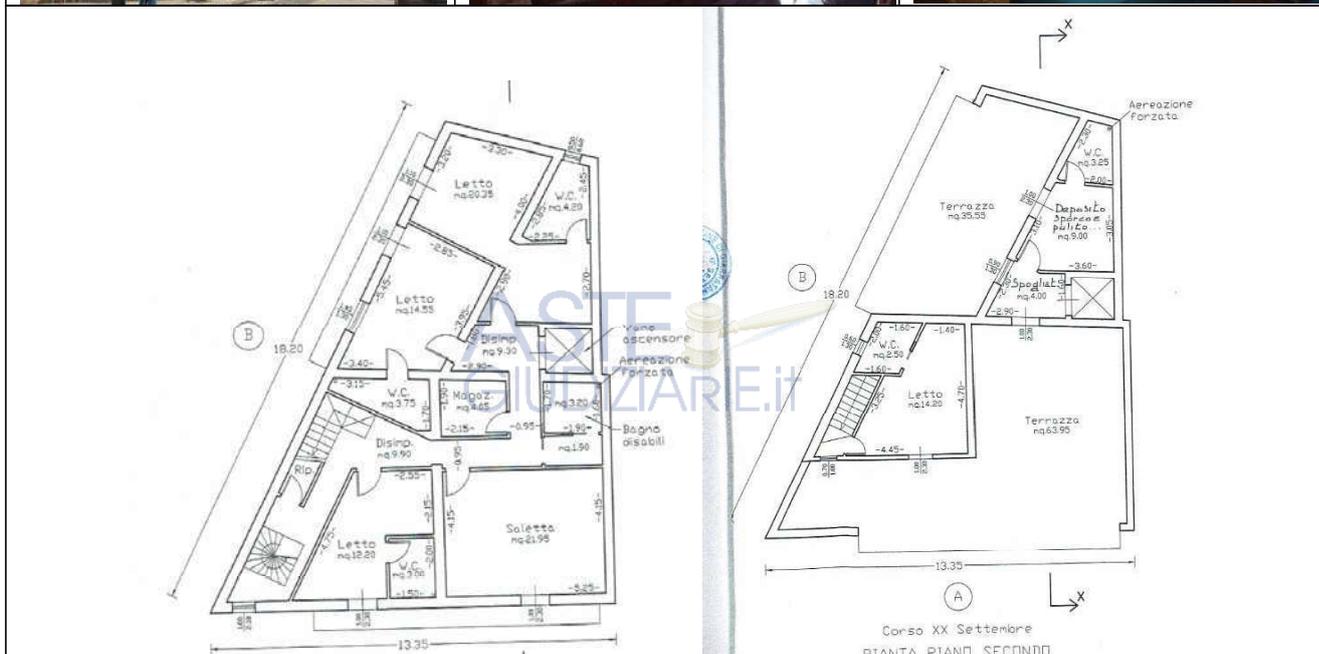
Divisibilità	il pignoramento colpisce il bene per l'intero. Occorre vendere il bene in un unico lotto		
Valore di mercato	€ 114.000,00		
Valore di vendita forzata	€ 96.900,00		
Valore canone di mercato (se richiesto)	€ 380,00 mensili, compreso l'altro cespite		
Vendibilità e motivo	Si tratta di un locale ricettivo adibito ad "attività ricettiva". A parere dello scrivente esso risulta vendibile ed abbastanza appetibile viste le caratteristiche della zona.		
Vincoli	-		
Edil. agevolata	non ricade in edilizia agevolata		
Oneri	Non ricade in condominio formalmente costituito		
Ape	APE redatto. Classe energetica "D"		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>		
	Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 06/11/2023		
	<b>Trascrizioni</b>		
	TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2023 - Registro Particolare 525 Registro Generale 709 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3109/2022 del 06/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GIARRATANA(RG)	Iscrizioni come da Relazione Notarile	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO				
CARETTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Commer. (mq)
Sup. principale	S1	141,33	1,00	141,33
sup. verande/balconi	SUB	110,30	0,30	33,06
SUP. COMMERCIALE		<b>mq 174,39</b>		

valore di mercato	€ 114.000,00
valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 96.900,00
Valore del Canone di mercato	€ 380,00 compreso altro cespite



**OGGETTO:** Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari – Causa n. 268/2022  
R.G. Es. Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. a. nei confronti di [REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. Premessa

Con provvedimento del 19/02/2023, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. Ing. Eduardo Esposito, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con numero d'ordine 938, con studio in Vittoria, Via C. Alberto n. 294, per la causa in epigrafe.

In data 27/02/2023, si accettava l'incarico e si prestava giuramento.

In data 23/03/2023, previo avviso alle parti inviato a mezzo lettera raccomandata e pec, mi recavo presso l'immobile sito in Via XX Settembre 30-32 in Giarratana (RG), per iniziare le operazioni peritali alla presenza dell'avv. Elia Amore (custode giudiziario) e del Sig. [REDACTED] (detentore dell'immobile) che consentiva l'accesso ai luoghi (vedi verbale delle operazioni); pertanto, si iniziavano le operazioni peritali.

In seguito, venivano effettuati accertamenti presso il Comune di Giarratana e l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio del Territorio.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

### 2. Identificazione dei beni

I beni pignorati con atto di pignoramento trascritto il 17/01/2023 contro [REDACTED]

[REDACTED], oggetto della presente, sono i seguenti:

1. Locale commerciale adibito a “bar-pasticceria” al piano terra in Giarratana (RG) nel Corso XX Settembre n°32 nel N.C.E.U. F. 19 p.la 221 Sub. 6, per la quota di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED];
2. Locali adibiti ad “attività ricettiva” al piano primo e secondo in Giarratana (RG) nel Corso XX Settembre n°30 nel N.C.E.U. F. 19 p.la 221 Sub. 8, per la quota di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Per comodità di lettura, appare opportuno raggruppare i beni pignorati nei seguenti

cespiti:

Cespiti	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
1	GIARRATANA(RG) CORSO XX SETTEMBRE n. 32 Piano T	19	221	6	Cat.C/1	02	118 m <sup>2</sup>	Euro: 1511,36
2	GIARRATANA(RG) CORSO XX SETTEMBRE n. 30 Piano T-1 - 2	19	221	8	Cat.D/2			Euro: 734,00

### 3. Risposte ai quesiti del mandato

#### **CESPITE 1**

#### **Sommara descrizione del bene**

Il locale commerciale in oggetto è sito in Giarratana nel Corso XX Settembre n°32, piano terra, distinto in catasto fabbricati al F° 19 particella 221 sub. 6 Cat. C/1 classe 2 Consistenza 118m<sup>2</sup> rendita € 1.511,36, intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]. Esso è adibito a “bar-pasticceria”.

Trattasi dunque di un locale commerciale che si affaccia sul Corso XX Settembre. Esso, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con Corso

XX Settembre, Via Sacro Cuore e con proprietà di Giaquinta. Vi si accede dal Civico n°32 del Corso XX Settembre (ex SP57).

L'immobile ricade in Z.T.O. "B1" del vigente P.R.G. del Comune di Giarratana "Zona territoriale omogenea residenziale". Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori della suddetta zona si rimanda all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G..

### **Stato di possesso del bene**

Il bene è intestato per la quota di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED] nata a Ragusa (RG) [REDACTED], giusto atto di donazione notaio Maria Giuseppa Nicosia del 10/04/2012 rep. N. 43175 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 16/04/2012 ai nn. 6283/4567. La proprietaria era coniugata con Il Sig. [REDACTED], in regime di separazione legale dei beni giusto atto di matrimonio del 08/09/1998 (vedi estratto di matrimonio allegato D).

Con provvedimento del Tribunale di Ragusa n. R.G. 869/23 in data 26/05/2023, è stata pronunciata la separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

L'esecutata è residente in via Siracusa n°12 nel Comune di Giarratana (vedi certificato di residenza allegato C), anche se al momento del sopralluogo il cespite risultava occupato solamente dal Sig. [REDACTED].

Trattasi di un locale commerciale facente parte di una palazzina singola, pertanto non vi sono quote condominiali da corrispondere.

L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] conduttore dell'immobile in forza al "contratto di locazione di natura transitoria" del 26/07/2023 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vittoria il 02/08/2023 al n. 2738-serie 3T, in favore della Procedura esecutiva. Il canone di locazione è stato fissato dal G.E. in € 380,00 mensili. Si precisa che fa parte di detto contratto anche l'immobile soprastante (cespite n°2).

### Proprietà e provenienza del bene

Il bene è pervenuto in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], nata a Ragusa (RG) [REDACTED] con:

- atto di donazione notaio Maria Giuseppa Nicosia del 10/04/2012 rep. N. 43175 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 16/04/2012 ai nn. 6283/4567 da potere di [REDACTED] per la quota di 1/2;
- per gli alti titoli di provenienza ai danti causa, si rimanda a quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Francesca Romano Giordano del 15/02/2023 (riportata come allegato B).

### Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Si sono effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie (vedi allegato E) e si conferma quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Francesca Romano Giordano del 15/02/2023 (riportata come allegato B) in cui sono elencate tutte le formalità da cancellare in caso di trasferimento. Si rileva, tuttavia, che nell'atto di pignoramento l'immobile censito al Foglio 19 part.IIa 221 sub. 6 è indicato con categoria D/2, mentre catastalmente è C/1.

### Dati catastali e planimetrie

I beni di che trattasi risultano censiti nel Comune di Giarratana nel seguente modo:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
GIARRATANA(RG) CORSO XX SETTEMBRE n. 32 Piano T	19	221	6	Cat.C/1	02	118 m <sup>2</sup>	Euro: 1511,36

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (vedi allegato A).

### Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Giarratana Autorizzazione Edilizia n°08/012 del 16/06/2008 per il "cambio di destinazione d'uso del piano terra da sala giochi

a bar pasticceria e del piano primo e secondo da civile abitazione a locale ricettivo (vedi allegato F).

Per lo stesso è stato rilasciato certificato di abitabilità il 18/12/2008 pratica n°2008/006 (vedi allegato G).

Da un confronto di quanto appurato durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia non si sono riscontrate difformità tali da richiedere un nuovo titolo abilitativo.

### **Analitica descrizione del bene ed elementi utili per la vendita**

Trattasi di un locale commerciale adibito a “bar-pasticceria” a piano terra che si affaccia sul Corso XX Settembre. Il locale bar pasticceria occupa una superficie di circa mq. 78,00, n°2 laboratori rispettivamente di m<sup>2</sup> 20,80 e di m<sup>2</sup> 7,30 con i relativi servizi igienici. Vi si accede dal Civico n°32 del Corso XX Settembre (ex SP57) una delle arterie principali del Comune di Giarratana.

Sono presenti i servizi igienici sia per il pubblico che per il personale (vedi planimetria allegata). La struttura portante è in muratura, le finiture generali dell’immobile sono di tipo discreto. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera. L’immobile è completo di tutti gli impianti sottotraccia tranne che per i laboratori che sono fuori traccia. È provvisto, infatti, di impianto elettrico ed idrico. Sono presenti anche climatizzatori in alcuni ambienti. Tutti gli ambienti sono ben aerati e confortevoli (vedi documentazione fotografica). È provvisto anche di ascensore per l’accesso al piano soprastante. L’ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova nell’arteria principale (corso XX Settembre) del Comune di Giarratana zona abbastanza tranquilla vicino la Scuola elementare e la stazione di servizio.

### **Valutazione stimativa**

Per la valutazione dell’immobile, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di

immobili ad uso abitativo riscontrate sulla piazza di Giarratana per locali commerciali, rilevando che nella zona ove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che versano nelle medesime condizioni, è di circa € 750,00 al metro quadrato di superficie utile, tenuto anche conto della crisi economica del mercato immobiliare. Si è anche tenuto conto che tale valutazione è in linea con quanto stimato dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: GIARRATANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	260	390	L	1	1,5	L
Negozi	NORMALE	550	780	L	2,8	4	L

Quindi si ha:

$$m^2 114,65 \times € 750,00/m^2 = € 85.987,50 \text{ (per il bar-pasticceria)}$$

Che si approssima ad **€ 86.000,00 (diconsi euro ottantaseimila/00)**.

A questi importi, come espressamente richiesto dal G.E., si applica un abbattimento forfettario pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto CTU, quindi si ha:

Cespite n° 1	Valore stimato	Valore stimato con abbattimento del 15%
Locale commerciale adibito a "bar-pasticceria" al piano terra in Giarratana (RG) nel Corso XX	€ 86.000,00	€ 73.100,00

Settembre n° 32 nel N.C.E.U. F° 19 P.lla 221 Sub. 6, per la quota di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]		
<b>Totale</b>	€ 86.000,00	<b>€ 73.100,00</b>

**Divisibilità del bene**

Il bene risulta in piena proprietà alla debitrice. Pertanto, occorre vendere in un unico lotto.

La cessione del bene pignorato di cui trattasi non è soggetta al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di un bene appartenente ad un privato, il quale non è un soggetto passivo di imposta IVA.

**Correttezza dei beni e delle quote riportati nell'atto di pignoramento**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti, tranne per la categoria catastale. Nell'atto di pignoramento, infatti, l'immobile censito al Foglio 19 part.la 221 sub. 6 è indicato con categoria D/2, mentre catastalmente è C/1.

**Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

Al fine di una corretta registrazione del contratto di locazione, il sottoscritto CTU non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che è stato regolarmente trasmesso al Portale Enea Sicilia in data 18/07/2023. L'immobile è risultato in classe energetica "A3".

**CESPITE 2****Sommara descrizione del bene**

Il locale ricettivo in oggetto è sito in Giarratana nel Corso XX Settembre n°30, piano primo e secondo, distinto in catasto fabbricati al F. 19 particella 221 sub. 8 Cat. D/2 rendita € 734,00, intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], nata a Ragusa (RG) il [REDACTED]. Esso è adibito ad "attività ricettiva".

Trattasi dunque di un locale ricettivo che si affaccia sul Corso XX Settembre. Esso, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con Corso XX

Settembre, Via Sacro Cuore e con proprietà di Giaquinta. Vi si accede dal Civico n°30 del Corso XX Settembre (ex SP57).

L'immobile ricade in Z.T.O. "B1" del vigente P.R.G. del Comune di Giarratana "Zona territoriale omogenea residenziale". Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori della suddetta zona si rimanda all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G..

### **Stato di possesso del bene**

Il bene è intestato per la quota di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED] nata a Ragusa (RG) il [REDACTED] giusto atto di donazione notaio Maria Giuseppa Nicosia del 10/04/2012 rep. N. 43175 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 16/04/2012 ai nn. 6283/4567. La proprietaria era coniugata con Il Sig. [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni giusto atto di matrimonio del 08/09/1998 (vedi estratto di matrimonio allegato D).

Con provvedimento del Tribunale di Ragusa n. R.G. 869/23 in data 26/05/2023, è stata pronunciata la separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

L'esecutata è residente in Via Siracusa n° 12 nel Comune di Giarratana (vedi certificato di residenza allegato C), anche se al momento del sopralluogo il cespite risultava occupato solamente dal Sig. [REDACTED]

Trattasi di un locale ricettivo facente parte di una palazzina singola, pertanto non vi sono quote condominiali da corrispondere.

L'immobile è occupato dal [REDACTED] conduttore dell'immobile in forza al "contratto di locazione di natura transitoria" del 26/07/2023 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vittoria il 02/08/2023 al n. 2738-serie 3T, in favore della Procedura esecutiva. Il canone di locazione è stato fissato dal G.E. in € 380,00 mensili. Si precisa che fa parte di detto contratto anche l'immobile sottostante (cespite n° 1).

### Proprietà e provenienza del bene

Il bene è pervenuto in piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] nata a Ragusa (RG) [REDACTED], con:

- atto di donazione notaio Maria Giuseppa Nicosia del 10/04/2012 rep. N. 43175 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 16/04/2012 ai nn. 6283/4567 da potere di [REDACTED] per la quota di 1/2;
- per i titoli di provenienza ai danti causa, si rimanda a quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Francesca Romano Giordano del 15/02/2023 (riportata come allegato B).

### Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Si sono effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie (vedi allegato E) e si conferma quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Francesca Romano Giordano del 15/02/2023 (riportata come allegato B) in cui sono elencate tutte le formalità da cancellare in caso di trasferimento.

### Dati catastali e planimetrie

I beni di che trattasi risultano censiti nel Comune di Giarratana nel seguente modo:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
GIARRATANA(RG) CORSO XX SETTEMBRE n. 30 Piano T-1 - 2	19	221	8	Cat.D/2			Euro: 734,00

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi (vedi allegato A), tranne che per una tettoia chiusa di cui si parlerà nei successivi paragrafi.

### Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Giarratana Autorizzazione Edilizia n°08/012 del 16/06/2008 per il "cambio di destinazione d'uso del piano terra da sala giochi

a bar pasticceria e del piano primo e secondo da civile abitazione a locale ricettivo (vedi allegato F).

Per lo stesso è stato rilasciato certificato di abitabilità il 18/12/2008 pratica n°2008/006 (vedi allegato G).

Da un confronto di quanto appurato durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla Autorizzazione Edilizia non si sono riscontrate difformità tali da richiedere un nuovo titolo abilitativo, tranne per quanto riguarda la tettoia chiusa realizzata a piano secondo.

Di tale intervento non risulta presentata istanza presso l'Ufficio tecnico comunale. Tuttavia, vista l'esigua entità dell'opera (circa 15 m<sup>2</sup>), si può procedere alla regolarizzazione trattandosi di struttura precaria in alluminio realizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003. Per tale regolarizzazione si stimano i seguenti costi:

• € 75,00/mq x 15,00 mq.=	€ 1.125,00
• Diritti di segreteria	€ 25,82
• Onorario e spese tecniche per redazione pratica CILA, Genio Civile, ecc.	€ 1.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 2.650,82</b>

#### **Analitica descrizione del bene ed elementi utili per la vendita**

Trattasi di un locale ricettivo adibito ad "attività ricettiva" a piano primo e secondo che si affaccia sul Corso XX Settembre. Il locale ricettivo è costituito da n°4 camere da letto, tre matrimoniali ed una singola con i relativi servizi igienici, a piano primo è presente una saletta ricreativa della superficie di circa 21,95 m<sup>2</sup>. Vi si accede dal Civico n°30 (piano terra) del Corso XX Settembre (ex SP57) una delle arterie principali del Comune di Giarratana.

La struttura portante è in muratura, le finiture generali dell'immobile sono di tipo discreto. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi

esterni sono in alluminio con vetro-camera. L'immobile è completo di tutti gli impianti sottotraccia. È provvisto, infatti, di impianto elettrico ed idrico. Sono presenti anche climatizzatori in alcuni ambienti. Tutti gli ambienti sono ben aerati e confortevoli (vedi documentazione fotografica). È provvisto anche di ascensore per l'accesso ai piani. L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova nell'arteria principale (corso XX Settembre) del Comune di Giarratana zona abbastanza tranquilla vicino la Scuola elementare e la stazione di servizio.

### Valutazione stimativa

Per la valutazione dell'immobile, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso abitativo riscontrate sulla piazza di Giarratana per locali ricettivi, rilevando che nella zona ove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che versano nelle medesime condizioni, è di circa € 650,00 al metro quadrato di superficie utile, tenuto anche conto della crisi economica del mercato immobiliare. Si è anche tenuto conto che tale valutazione è in linea con quanto stimato dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: GIARRATANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	260	390	L	1	1,5	L
Negozi	NORMALE	550	780	L	2,8	4	L

Quindi si ha:

$m^2 141,33 \times € 650,00/m^2 = € 91,864,50$  (per il locale ricettivo)

$m^2 110,30 \times € 200,00/m^2 = € 22.060,00$  (per terrazze/balconi)

Totale € 113.924,50

Che si approssima ad **€ 114.000,00 (diconsi euro centoquattordicimila/00).**

A questi importi, come espressamente richiesto dal G.E., si applica un abbattimento forfettario pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto CTU, quindi si ha:

Cespite n° 2	Valore stimato	Valore stimato con abbattimento del 15%
Locali adibiti ad "attività ricettiva" al piano primo e secondo in Giarratana (RG) nel Corso XX Settembre n° 30 nel N.C.E.U. F° 19 P.IIIa 221 Sub. 8, per la quota di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]	€ 114.000,00	€ 96.900,00
<b>Totale</b>	€ 114.000,00	€ 96.900,00

A questi valori, vanno ancora sottratti i costi stimati in precedenza per la regolarizzazione urbanistica.

#### **Divisibilità del bene**

Il bene risulta in piena proprietà alla debitrice. Pertanto, occorre vendere in un unico lotto.

La cessione del bene pignorato di cui trattasi non è soggetta al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di un bene appartenente ad un privato, il quale non è un soggetto passivo di imposta IVA.

#### **Correttezza dei beni e delle quote riportati nell'atto di pignoramento**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

#### **Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

Al fine di una corretta registrazione del contratto di locazione, il sottoscritto CTU non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che è stato

regolarmente trasmesso al Portale Enea Sicilia in data 18/07/2023. L'immobile è risultato in classe energetica "D".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **4. Conclusioni**

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può riassumere nel modo seguente:

Cespite	Valore complessivo cespite	Valore al netto delle spese e della decurtazione del 15%
N° 1 - Locale commerciale adibito a "bar-pasticceria" al piano terra in Giarratana (RG) nel Corso XX Settembre n° 32 nel N.C.E.U. F° 19 P.la 221 Sub. 6, per la quota di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]	€ 86.000,00	€ 73.100,00
N° 2 - Locali adibiti ad "attività ricettiva" al piano primo e secondo in Giarratana (RG) nel Corso XX Settembre n° 30 nel N.C.E.U. F° 19 P.la 221 Sub. 8, per la quota di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]	€ 114.000,00	€ 96.900,00- € 2.650,82 = € 94.249,18
<b>Totale</b>	<b>€ 200.000,00</b>	<b>€ 167.349,10</b>

Tale valore viene approssimato in € 167.000,00 (diconsi euro centosessantasettemila/00).

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 06/11/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Dott. Ing. Eduardo Esposito*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Dott. Ing. Eduardo Esposito – Vittoria*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it