TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura R.G. n. 1/2024

Promossa da
XXXXXXXX Xxxxxxxx *n.q. di procuratore*
speciale di ***Xxxxxxxxxxx Xxxxxxxxx***
contro
XXXXXX XXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.
Dott. Ing. Martina Micilotta

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

INDICE

- SCHEDA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE……pag. 3
- SCHEDA IMMOBILE ……pag. 6
- MANDATO ……pag. 8

1. BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO ……pag. 12
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO ……pag. 12
   2.1 Premessa
   2.2 Sopralluogo
3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI……pag. 12
4. CONCLUSIONI ……pag. 24
5. ELENCO ALLEGATI ……pag. 25

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

SCHEDA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

ESECUZIONE R.G. 01/2024 -XXXXXXXXX XXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX Giudice Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO Custode Giudiziario Avv. Giovanni SOZZI Esperto del procedimento: Ing. Martina Micilotta	
Diritto	I beni (fabbricati e terreni) risultano appartenere per intero alla sig.ra Xxxxxxx Xxxxxxx, nata a Roma il XXXXXXXXX, in virtù dell'acquisto del 27/05/2021 (n.ri 202/290 di rep.), notaio Prado in Pachino
Bene	Si tratta di n. 3 particelle di terreno (F. 148 p.lle 76, 171, 170) di 13.950 mq totali, di n. 2 subalterni facenti parte ciascuno di un edificio collabente (F. 148 p.lla 75 sub. 2 e p.lla 989 sub. 1) e di n. 2 subalterni facenti parte di un fabbricato in corso di ricostruzione (F. 148 p.lla 937 subb. 8 e 33), al momento parzialmente edificato strutturalmente.
Ubicazione	Scoglitti, frazione del Comune di Vittoria, Contrada Lucarella snc Coordinate Geografiche: 36.910066, 14.427323
Titolarità	Gli immobili pignorati appartengono alla piena proprietà e per intero alla sig.ra Xxxxxxx Xxxxxxx, nata a Roma il XXXXXXXXX, in virtù dell'acquisto del 27/05/2021 (n.ri 202/290 rep.), notaio Prado in Pachino. **Trascrizione** presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa dell'01/06/2021 ai nn. 8566/6100.
Provenienza ventennale	Dalla relazione notarile del dott. Giovanni Battista (al fascicolo della procedura) risulta la regolarità della continuità delle trascrizioni. Gli immobili pignorati sono pervenuti alla sig.ra Xxxxxxx dal venditore Xxxxxxxx Xxxxxx, nato a Roma il xxxxxxxxxxx (atto 27/05/2021), cui erano pervenuti per i seguenti due atti di compravendita entrambi redatti dal Notaio Di Matteo (Vittoria): - 08/06/1995 registrato a Vittoria il 26/06/1995 al n. 1077 e trascritto a Ragusa il 28/06/1995 ai nn. 7678/6128 - 08/05/2003 registrato a Vittoria il 26/05/2003 al n. 918 e trascritto a Ragusa il 21/05/2003 ai nn. 8008/6278
Dati catastali	Terreno: Catasto terreno del Comune di Vittoria: F. 148: - p.lla 76; - p.lla 171; - p.lla 170. Fabbricati: Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria: F. 148: - p.lla 75 sub. 2 (collabente F/2); - p.lla 989 sub. 1 (collabente F/2); - p.lla 937 sub 8 (accatastato come collabente F/2, tuttavia in corso di costruzione F/3); - p.lla 937 sub. 33(accatastato come collabente F/2, tuttavia in corso di costruzione F/3).
Lotto	Unico
Occupazione	Non occupato
Compl. doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta, ma con incongruenze meglio spiegate al punto *B-c*, in relazione

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

Irregolarità e abusi	Regolarità urbanistica. Dal punto di vista catastale le particelle dei fabbricati F. 148 - p.lla 937 sub 8 - p.lla 937 sub. 33 sono accatastati come unità collabenti F/2, tuttavia, essendo in corso di costruzione, appartengono alla categoria F/3.
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	Permesso di Costruire n. 19 del 07/03/2023
Agibilità/ Abitabilità	Assenza dell'agibilità, poiché si tratta di: - terreni - unità collabenti - edifici in corso di costruzione
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	
Divisibilità	Il pignoramento colpisce il bene per intero
Valore di mercato	€ 105.000,00
Valore di vendita forzata	€ 89.250,00
Valore di vendita forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	
Valore canone di mercato	
Vendibilità e motivo	Si tratta di: - terreni - unità collabenti - edifici in corso di costruzione **Giudizio: scarsa vendibilità**, per i seguenti motivi: - tutti i beni pignorati fanno parte del medesimo lotto; - i due subalterni facenti parte dei due edifici collabenti non hanno alcun valore se estrapolati dal lotto di una eventuale vendita; - i due subalterni facenti parte dell'edificio in corso di ricostruzione, pur essendo di proprietà esclusiva della debitrice, fanno parte in minima quota degli edifici in corso di costruzione (solo il 6,25% del totale degli edifici, così come calcolato in perizia); - la p.lla 937, sub. 33 (p. primo), una volta terminata la costruzione così come previsto in PDC, farà parte in modo indistinto di un appartamento, subendo quindi una fusione con altri sub, al momento appartenenti ad altra ditta; - l'eventuale acquirente comprerà: ▪ tutti i terrenti di pertinenza degli edifici in costruzione; ▪ il 6,25% del costruendo blocco principale (derivante dai subb 8 e 33) - "Blocco A" in PDC 19/2023;

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

	▪ sarà comproprietario con il sig. XXXXXXX, marito della debitrice Xxxxxxx; ▪ non avrà alcuna quota sull'altro corpo in costruzione, laterale rispetto al corpo centrale; ▪ la sig.ra Xxxxxxx conserverà la proprietà del subalterno censito come F. 148, p.lla 937, sub 3, sito nel "corpo B", anch'esso in fase di ricostruzione.
Vincoli	Immobili ricadenti in zona PL02 del Piano Paesaggistico: normato all'art. 22 delle Norme di Attuazione, Paesaggio Locale 2 - Macconi
Edil. agevolata	Non ricade in edilizia agevolata
Oneri	Non ci sono oneri
Ape/CDU (già detratti dal valore di stima)	Dato lo stato degli immobili, l'Ape al momento non è richiesta
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	**Iscrizioni** (alla data del 11-7-24)
	Non ci sono iscrizioni pregiudizievoli
	Trascrizioni (alla data del 11-7-24)
	- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2024 - Registro Particolare 394 Registro Generale 536, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4872/2023 del 27/12/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

SCHEDA IMMOBILE

Descrizione	<u>Descrizione sintetica dell'immobile</u> Si tratta di n. 3 particelle di terreno (F. 148 p.lle 76, 171, 170) di 13.950 mq totali, di n. 2 subalterni facenti parte ciascuno di un edificio collabente (F. 148 p.lla 75 sub. 2 e p.lla 989 sub. 1) e di n. 2 subalterni facenti parte di un fabbricato in corso di costruzione (F. 148 p.lla 937 subb. 8 e 33), al momento parzialmente edificato strutturalmente.

terreno agricolo: F. 148 p.lla 76-sup. catastale	mq 7.190
terreno agricolo: F.148 p.lla 171-sup. catastale	mq 220
terreno agricolo: F.148 p.lla 170-sup. catastale	mq 6.540
	Tot. mq 13.950
Fabbricato f. 148 p.lla 75 sub. 2	Unità collabente
Fabbricato f. 148 p.lla 989 sub. 1	Unità collabente
Fabbricato f. 148 p.lla 937 sub. 8 p. t.	In corso di costruzione
Fabbricato f. 148 p.lla 937 sub. 33 p.p.	In corso di costruzione
Superficie commerciale (SUP)	Non è possibile parlare di sup. commerciale, si veda in relazione
valore di mercato	€ 105.000,00
valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 89.250,00
Valore del Canone di mercato (se richiesto)	/





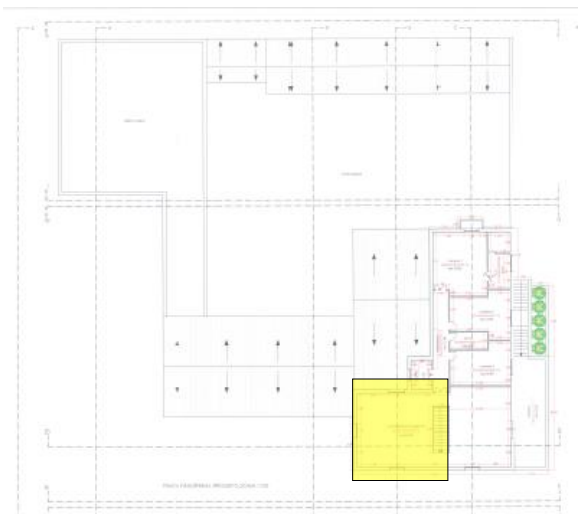




Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18



Stralcio progetto p. terra



Stralcio progetto p. primo



Foto Google



Foto Google



Stralcio mappa catastale per individuazione p.lle terreno

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

ILL.MO DOTT GILBERTO ORAZIO RAPISARDA GIUDICE DEL TRIBUNALE DI RAGUSA

La sottoscritta dott. Ing. Martina MICILOTTA, nata ad Asti il 02/09/1977, residente in Comiso in Via Caduti di Nassiriya n. 36, iscritta al n. 1008 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Ragusa,con studio professionale in Comiso, nella Via C. di Nassiriya n. 36, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del 06/02/2024, nella Causa Civile R.G. 1/2024, promossa da XXXXXXXXX XXXXXXXXX (n.q. di procuratore speciale di Xxxxxxxxxxx Xxxxxxxxx) contro Xxxxxxx Xxxxxxx avente in oggetto una esecuzione immobiliare, in adempimento all'incarico conferitole, rassegna la presente relazione di consulenza.

MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione dott. Gilberto Orazio RAPISARDA ha conferito alla sottoscritta C.T.U. il seguente incarico:

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

B) Esaminare, confrontandosi col custode – **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
   a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
   b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
   c. **i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti**;
   d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
   e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando 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 ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
   f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
   a. La regolarità edilizia e urbanistica
   b. La dichiarazione di agibilità dello stabile
   c. I costi delle eventuali sanatorie
   d. Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
   e. Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazioni

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici,

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:
   a. Per verificarne la coesistenza e l'esatta identificazione
   b. Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
   c. Per accertare lo stato di conservazione
   d. Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alle schede catastale
   e. Per verificare lo stato di possesso /godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile
   f. Per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
   a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
   b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art.63 disp. att. c.c.)

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

H) Verificare, presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale
   a. L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
   b. La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Il Giudice dell'esecuzione ha altresì disposto che la sottoscritta C.T.U. predisponesse, per ciascun lotto, la relazione di stima con il seguente contenuto (punto I del mandato):

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
   - *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
   - *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.;*

b) sommaria descrizione del bene
   - *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo che non andrà dedotto dal valore di stima;*

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
   - *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
   - *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamentosubito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento[2]. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

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

d bis) *in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificatain regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:*
qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta n. 179 del 15/3/1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad. es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n. 119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11. 2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

g) *attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione* ***dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto diefficienza energetica*** *di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU:* ***tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;***

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzati per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*
- *abbattimento forfettario (****nella misura del 15% del valore venale****) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

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

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

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

k) *depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica <u>almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata</u>, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al*

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

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

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

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

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

p) NB., L'ESPERTO NELLA PRIMA PAGINA DELLA RELAZIONE SUCCESSIVA ALLA COPERTINA DEVE INSERIRE LO SCHEMA (CFR. ALLEGATO N. 4) DEL /I LOTTO/I STIMATO/I RIEPILOGATIVO DEI DATI RILEVANTI DEL LOTTO.

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

1. BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO

Si tratta di n. 3 particelle di terreno (F. 148 p.lle 76, 171, 170) di 13.950 mq totali, di n. 2 subalterni facenti parte ciascuno di un edificio collabente (F. 148 p.lla 75 sub. 2 e p.lla 989 sub. 1) e di n. 2 subalterni facenti parte di un fabbricato in corso di costruzione (F. 148 p.lla 937 subb. 8 e 33), al momento parzialmente edificato strutturalmente.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 Premessa

La nomina è stata conferita dal Giudice per le Esecuzioni G.O. Rapisarda con provvedimento del 06.02.2024.
Previe intese con l'Avv. G. Sozzi, custode giudiziario, e regolari avvisi sia per il creditore che per il debitore, veniva fissato il sopralluogo presso gli immobili pignorati per giorno **04.03.2024.**

2.2 Sopralluogo

Giorno **04.03.2024**, alle ore 15.00, la sottoscritta si recava presso gli immobili pignorati siti in C.da Lucarella snc, a Scoglitti, Frazione del Comune di Vittoria; sul posto era presente il custode giudiziario Avv. Giovanni Sozzi.
Veniva immediatamente constatata la presenza di recinzioni di cantiere e di un cancello aperto per la delimitazione dell'ingresso allo stesso, sul quale era affisso un cartellone di cantiere non leggibile (vedi foto da 4 a 8 in allegato n. 14).
A poche decine di metri dal cancello d'ingresso, al posto dell'edificio collabente di cui facevano parte due dei subalterni pignorati, si trovava un fabbricato in costruzione, edificato in parte strutturalmente.
Per il tramite del muratore si acquisiva la foto del cartellone di cantiere (foto 4 in allegato n. 14).
Alla presenza dei su menzionati si procedeva al rilievo fotografico della zona e del costruendo edificio (allegato n. 14).
In allegato n. 1 il verbale di sopralluogo.

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

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

Si vedano le pec spedite e la copia dell'avviso di sopralluogo spedito con racc. A/R in allegato n. 2.

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

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

I dati in atti risultano completi, i beni oggetto della espropriazione in relazione ai registri immobiliari

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

sono correttamente ed esattamente individuati, tuttavia si fanno notare le seguenti incongruenze:

Per quanto attiene ai **fabbricati** di proprietà della debitrice pignorata Xxxxxxx Xxxxxxx si ha:

subalterni di proprietà	**Da Atto di Pignoramento immobiliare**
F. 148, p.lla 75, sub. 2	pignorato
F. 148, p.lla 989, sub. 1	pignorato
F. 148, p.lla 937, sub. 8 (p.terra)	pignorato
F. 148, p.lla 937, sub. 33 (p.primo)	pignorato
F. 148, p.lla 937, sub. 3 (p.terra)	*NON pignorato*

Per quanto attiene ai **terreni** di proprietà della debitrice pignorata Xxxxxxx Xxxxxxx si ha:

particelle di proprietà	**Da Atto di Pignoramento immobiliare**
F. 148, p.lla 76 (mq 7.190)	pignorato
F. 148, p.lla 171 (mq 220)	pignorato
F. 148, p.lla 170 (mq 6.540)	pignorato
F. 148, p.lla 172 (mq 190)	*NON pignorato*
F. 148, p.lla 173 (mq 3.557)	*NON pignorato*
F. 148, p.lla 168 (mq 1.380)	*NON pignorato*
F. 148, p.lla 758 (mq 287)	*NON pignorato*
F. 148, p.lla 1.002 (mq 3.282)	*NON pignorato*
F. 148, p.lla 1.004 (mq 1.026)	*NON pignorato*

Risultando quindi 13.950 mq di terreno totale pignorato, e 9.722 mq di terreno NON pignorato.

Giova precisare che sia i terreni che i fabbricati fanno parte dello stesso lotto, hanno cioè la medesima ubicazione.
Si nota altresì che in Relazione notarile, i beni esaminati sono tutti quelli appartenenti alla debitrice Xxxxxxx Xxxxxxx, e non solo quelli sottoposti a pignoramento.

Fatta questa segnalazione, di seguito si procederà alla valutazione dei soli beni pignorati, escludendo evidentemente quelli che non lo sono.

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

Tutti gli immobili pignorati (terreni e fabbricati), sono pervenuti nella piena proprietà della sig.ra Xxxxxxx Xxxxxxx in virtù dell'atto di acquisto del 27/05/2021, dott.ssa Roberta Prado, notaio in Pachino, trascritto a Ragusa l'01/06/2021 ai n.ri 8566/6100.

Per quanto riguarda "eventuali servitù o altri vincoli trascritti" si rimanda a quanto scritto nella Sez. D della nota di trascrizione dell'atto di compravendita, che si riporta di seguito:

"E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà delle corti comuni di pertinenza dei fabbricati collabenti censite rispettivamente al foglio 148, particella 75 sub. 4 e

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

particella 937 sub. 43, beni comuni non censibili. Quanto in oggetto viene inoltre trasferito con le servitù di transito, ove e nella misura in cui ancora esistenti, meglio descritte nell'atto ai rogiti del notaio alfieri da Acate, del 30 agosto 1945, registrato al n. 167 e nell'atto ai rogiti del notaio Garrasi da vittoria, del 28 maggio 1958, registrato al n. 2003, il cui contenuto è da intendersi qui interamente riportato, nonché con l'espressa esclusione delle gallerie sotterranee ubicate nelle particelle 757 (ex 74), 127, 169 e 106 del foglio 148 che un tempo adducevano l'acqua alla particella 78 (oggi particella 989) ove era ubicata una vasca per la raccolta delle acque. Il tutto per come meglio precisato nell'atto ai rogiti del notaio Maria di Matteo da vittoria dell'8 maggio 2003, meglio infra descritto"

Non vi sono altre iscrizioni ipotecarie che riguardino gli immobili in argomento successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria effettuata l'11/07/2024.

In allegato 8 l'atto di acquisto e la relativa nota di trascrizione, e in allegato 9 l'ultima ispezione ipotecaria effettuata l'11/07/24.

e. 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 ½ 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;

I beni risultano appartenere per l'intero della piena proprietà al debitore pignorato Xxxxxxx Xxxxxxx.

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

Dalla relazione notarile del dott. Giovanni Battista (al fascicolo della procedura) risulta la regolarità della continuità delle trascrizioni.
Gli immobili pignorati sono pervenuti alla sig.ra Xxxxxxx dal venditore Xxxxxxxx Xxxxxx, nato a Roma il xxxxxxxxxxx (atto 27/05/2021), cui erano pervenuti per i seguenti due atti di compravendita entrambi redatti dal Notaio Di Matteo (Vittoria):

- 08/06/1995 registrato a Vittoria il 26/06/1995 al n. 1077 e trascritto a Ragusa il 28/06/1995 ai nn. 7678/6128
- 08/05/2003 registrato a Vittoria il 26/05/2003 al n. 918 e trascritto a Ragusa il 21/05/2003 ai nn. 8008/6278

C) *Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune:*

a. La regolarità edilizia e urbanistica

Per l'edificio in corso di costruzione è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 19 del 07/03/2023 (in allegato 10).

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile

Si tratta di costruzione in corso di edificazione, non può esserci quindi alcuna agibilità.

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

c. *I costi delle eventuali sanatorie*

Non ci sono abusi da sanare.

d. *Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)*

Non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

e. *Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazioni*

I terreni risultano ricadere in zona "E - Zona Prevalentemente destinata dgli usi agricoli" del PRG del Comune di Vittoria, zone nelle quali la densità fondiaria massima è pari a mc/mq 0,03.
Non risultano cessioni di cubature o vincoli tesi ad espropriazioni.

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.*

Gli immobili sono ricadenti in zona PL02 del Piano Paesaggistico: normato all'art. 22 delle Norme di Attuazione, Paesaggio Locale 2 - Macconi.

E) *Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:*

a. *Per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione*
b. *Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie*
c. *Per accertare lo stato di conservazione*
d. *Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale*
e. *Per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile*
f. *Per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, di cui all'allegato n. 2*

Gli accertamenti e le verifiche relative ai *punti a-b-c-d* sono stati effettuati nel corso del sopralluogo avvenuto il 04/03/2024. Durante lo stesso si è constatato che al posto dell'edificio collabente di cui facevano parte due dei subalterni pignorati (F. 148, p.lla 937, subb 8 e 33), si trovava un fabbricato in costruzione, edificato in parte strutturalmente, secondo il PDC n. 19/2023, che prevede la demolizione e la fedele ricostruzione dell'intero immobile, secondo le sagome e i volumi preesistenti.
Si è constatato inoltre che degli altri due edifici collabenti (F. 148 - p.lla 75 sub 2 e 989 sub 1) non è rimasto nulla.
Data la natura degli immobili, non ci sono soggetti occupanti.
Le informazioni di cui all'allegato n. 2 sono state fornite dal custode giudiziario Avv. Sozzi tramite pec alla debitrice.

F) *Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:*

a. *l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie*
b. *l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art.63 disp. att. c.c.)*

Non si tratta di appartamento in condominio

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

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

Non ci sono terzi occupanti

H) *Verificare, presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale*

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

Alla data dell'ultima ispezione ipotecaria fatta l'11/07/2024, l'unica trascrizione risulta essere quella derivante dalla presente procedura (in allegato n. 9 l'ispezione ipotecaria).

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

Non si tratta di casa coniugale

I) *Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2, etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

a. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*
   - *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
   - *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

Genericamente possono essere identificati due tipologie di beni sottoposti a pignoramento: fabbricati e terreni.

<u>Fabbricati.</u>

Si tratta di n. 4 subalterni, due di essi facenti parte ciascuno di un edificio collabente, mentre gli altri due fanno parte di un corpo di fabbrica in fase di realizzazione e, allo stato di fatto, parzialmente edificato solo strutturalmente. Questi ultimi due subalterni costituiscono, insieme ad altri subalterni non pignorati e non appartenenti alla debitrice, una struttura che si svilupperà su due livelli (ad oggi edificata solo su un livello) e che insieme ad altri due edifici minori, darà vita, secondo le intenzioni progettuali, ad un complesso turistico-ricettivo.

Alla data del sopralluogo, nell'edificio dove risiedono i due sub in corso di ricostruzione, risultano completate le opere di fondazione, i pilastri del primo impalcato e le scale.

Le strutture realizzate sono in cemento armato.

Dato lo stato dei luoghi così come risultante dal sopralluogo, cioè trattandosi di beni immobili lontani dall'ultimazione, non è possibile indicare la superficie commerciale degli stessi. Né avrebbe senso farlo appoggiandosi al progetto approvato: esso, in quanto tale, potrebbe subire nel corso del tempo varianti, che porterebbero ad una conseguente invalidità della stima.

I fabbricati pignorati sono censiti in catasto al F. 148:

- Particella 937, sub 8 (p. terra) – in corso di ricostruzione;
- Particella 937, sub 33 (p. primo) - in corso di ricostruzione;
- Particella 75, sub 2 (edificio collabente);
- Particella 989, sub 1 (edificio collabente).

I confini, così come risultanti dall'elaborato planimetrico catastale, sono:

- Particella 937, sub 8 (p. terra): corte comune, subb. 7, 11 e 9 di proprietà XXXXXXX;
- Particella 937, sub 33 (p. primo): subb. 42, 44 e 37 di proprietà XXXXXXX;
- Particella 75, sub 2: p.lle 171 e 76 stessa ditta, subb 3 e 4 di proprietà XXXXXXX;

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

- Particella 989, sub 1: p.lla 76 stessa ditta, subb 2, 3 e 4 di proprietà XXXXXXX.

Terreni.

Per quanto attiene ai terreni pignorati, essi sono attigui agli edifici e saranno posti, secondo quanto riportato nel progetto autorizzato nel PDC 19/2023, a servizio proprio degli edifici.

Attualmente sono in uno stato incolto, privi di qualsiasi tipo di impianto (elettrico, irriguo, videosorveglianza ecc....), privi di delimitazioni interne di aree, privi di strade interne, camminamenti ecc.

I terreni sono interamente appartenenti alla debitrice Xxxxxxx Xxxxxxx.

I terreni pignorati sono censiti in catasto al F. 148:

- Particella 76 (mq 7.190);
- Particella 171 (mq 220);
- Particella 170 (mq 6.540).

I confini, così come risultanti dall'elaborato planimetrico catastale, sono:

- Particella 76: p.lle 77, 106, 75, 172, 171, 173, s.p. 31,
- Particella 171: p.lle 170, 173, 76, 75
- Particella 170: p.lle 937, 68, 67, 173, 171, 172, 168, 169, 106

Tutti i beni sopra elencati appartengono per l'intero della piena proprietà alla debitrice pignorata Xxxxxxx Xxxxxxx.

b. sommaria descrizione del bene

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima*

A quanto riportato al punto precedente c'è da aggiungere che, dato lo stato dei luoghi così come risultante dal sopralluogo, cioè trattandosi di beni immobili lontani dall'ultimazione, di terreni pertinenziali e di edifici ormai non più rinvenibili, non è possibile indicare la superficie commerciale degli stessi. Né avrebbe senso farlo appoggiandosi al progetto approvato, per quanto attiene ai due sub in ricostruzione: esso, in quanto tale, potrebbe subire nel corso del tempo varianti, che porterebbero ad una conseguente invalidità della stima.

c. stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti*

Si tratta di un cantiere di demolizione e ricostruzione e quindi gli immobili non risultano occupati, risulta quindi "libero".

c bis). indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento[2]. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

Non c'è presenza di beni o cose mobili di complesso smaltimento.

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

Non vi è alcuna formalità, vincolo od onere, ecc., gravante sul bene che resterà a carico dell'acquirente.

d bis). in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:
qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta n. 179 del 15/3/1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad. es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n. 119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11. 2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

Non si tratta di immobili in edilizia residenziale pubblica.

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.

Alla data dell'ultima ispezione ipotecaria effettuata l'11/07/2024 risulta:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2024 - Registro Particolare 394 Registro Generale 536 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4872/2023 del 27/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VITTORIA(RG)

Tale trascrizione è quella relativa alla presente procedura e sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:
- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

Per l'edificio in corso di costruzione è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 19 del 07/03/2023 (in allegato 10). Essendo in corso di costruzione non esiste il certificato di agibilità.
Non ci sono abusi da sanare.

g. attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione ***dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto diefficienza energetica*** *di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU:* ***tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima***

Dato lo stato degli immobili, l'Ape al momento non è richiesta.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*

Genericamente possono essere identificati due tipologie di beni sottoposti a pignoramento: fabbricati e terreni.

<u>Fabbricati.</u>
Si tratta di n. 4 subalterni, due di essi facenti parte ciascuno di un edificio collabente, mentre gli altri due fanno parte di un corpo di fabbrica in fase di realizzazione e, allo stato di fatto, parzialmente edificato solo strutturalmente. Questi ultimi due subalterni costituiscono, insieme ad altri subalterni non pignorati e non appartenenti alla debitrice, una struttura che si svilupperà su due livelli (ad oggi edificata solo su un livello) e che insieme ad altri due edifici minori, darà vita, secondo le intenzioni progettuali, ad un complesso turistico-ricettivo.
Alla data del sopralluogo, nell'edificio dove risiedono i due sub in corso di ricostruzione, risultano completate le opere di fondazione, i pilastri del primo impalcato e le scale.
Le strutture realizzate sono in cemento armato.
Dato lo stato dei luoghi così come risultante dal sopralluogo, cioè trattandosi di beni immobili lontani dall'ultimazione, non è possibile indicare la superficie commerciale degli stessi. Né avrebbe senso farlo appoggiandosi al progetto approvato: esso, in quanto tale, potrebbe subire nel corso del tempo varianti, che porterebbero ad una conseguente invalidità della stima.
I fabbricati pignorati sono censiti in catasto al F. 148:
- Particella 937, sub 8 (p. terra) – in corso di ricostruzione;
- Particella 937, sub 33 (p. primo) - in corso di ricostruzione;
- Particella 75, sub 2 (edificio collabente);
- Particella 989, sub 1 (edificio collabente).

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

Terreni.

Per quanto attiene ai terreni pignorati, essi sono attigui agli edifici e saranno posti, secondo quanto riportato nel progetto autorizzato nel PDC 19/2023, a servizio proprio degli edifici.
Attualmente sono in uno stato incolto, privi di qualsiasi tipo di impianto (elettrico, irriguo, videosorveglianza ecc....), privi di delimitazioni interne di aree, privi di strade interne, camminamenti ecc.
I terreni sono interamente appartenenti alla debitrice Xxxxxxx Xxxxxxx.
I terreni pignorati sono censiti in catasto al F. 148:

- Particella 76 (mq 7.190);
- Particella 171 (mq 220);
- Particella 170 (mq 6.540).

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura.

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*

Ad oggi non ci sono impianti.

- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzati per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*

Trattandosi di terreni strumentali a opere civili con destinazione turistico-ricettive, di edifici collabenti (n. 2 sub) e di edifici in corso di costruzione (n. 2 sub), parzialmente edificati solo dal punto di vista strutturale, come già evidenziato sopra, non è possibile, ne avrebbe senso farlo, indicare la superficie commerciale degli stessi.
Nel seguito si indica il procedimento utilizzato per la valutazione estimativa.

Possiamo dividere i beni pignorati in due categorie: **terreni a servizio degli edifici ed edifici in corso di costruzione**. I due subalterni facenti parte degli **edifici collabenti** (F. 148, p.lla 75 sub 2 e p.lla 989 sub 1), risultando di fatto inesistenti, hanno valore equivalente ai terreni a servizio degli edifici, ed a questi verranno quindi sommati.

Per quanto attiene ai terreni, essi verranno stimati secondo il criterio di stima per valore di mercato con procedimento per confronto diretto monoparametrico, utilizzando il parametro €/mq.

Per quanto riguarda invece gli edifici in corso di costruzione, si procederà alla stima considerando le cubature strutturalmente realizzate, finalizzando la stessa stima alla valutazione dello stato di fatto, svincolandoci quindi sia da future varianti e sia dalle stime approssimative di finiture che ad oggi non possono, in tutta evidenza, essere conosciute.

Terreni:

Preliminarmente si fa notare che:

- si tratta di terreni agricoli, che di per sé hanno potenzialità edificatorie limitate;
- data la loro posizione (a circa 500 m dalla costa, in linea d'aria), hanno perso appetibilità per fini agricoli, acquisendole dal punto di vista turistico-ricettivo: in altre parole, se posti al servizio di residenze turistiche ricettive, servono ad aumentarne il valore.

Per detti motivi, non appare congruo assegnare loro un valore agricolo tout court.

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

Procedendo infatti ad un confronto con agenti immobiliari operanti nel territorio di Vittoria e Scoglitti, si può dire che la stima dei terreni in argomento si aggira tra 3,50-4,50 €/mq.
Considerando quindi una media, si ha:
€ (3,50+4,50)/2 = € 4,00
Considerato poi che dalle visure catastali delle particelle pignorate la loro superficie totale è di mq 13.950, data dalla somma di:
F. 148, p.lla 76: mq 7.190
F. 148, p.lla 171: mq 220
F. 148, p.lla 170: mq 6.540

e sommando a tale cifra la superficie dei due sub collabenti (F. 148, p.lla 75 sub 2 e p.lla 989 sub 1), pari a circa 36 mq (superficie ricavata dagli elaborati planimetrici catastali), si ha: mq 13.950+mq 36=13.986,00

mq 13.986,00 x €/mq 4,00 = **€ 55.944,00** (Valore venale terreni).

Edifici in corso di costruzione:
Si procede alla stima con il **metodo del costo**, evidenziando che esso è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio. Il principio di sostituzione infatti afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione (diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente: in questo caso specifico, ad oggi, nessuno).
Per quanto riguarda il terreno di sedime degli edifici, dal progetto si ricava che essi consistono in mq. 1.046,06 (allegato 7).
La loro stima può essere fatta considerandoli come se fossero edificabili e non più agricoli, per cui, considerata la posizione, si stima un valore intorno a 200 €/mq:

Terreni di sedime mq 1.046,06 x €/mq 200,00= *209.212,00 €*

A tale somma va aggiunto il costo di costruzione: il costo di costruzione delle strutture, comprensivo delle demolizioni e del conferimento in discarica dei materiali di risulta, e comprensivo altresì delle spese di incantieramento, è di circa €/mc 100-150.
Considerata la cubatura da edificare così come dichiarata in progetto, pari a mc 5.436,80 (si veda l'allegato 7), si ha:
mc 5.436,80 x €/mc (100+150)/2 = € 679.600,00.
Detraendo da questa cifra circa il 16%, non ancora realizzato nemmeno strutturalmente, si ha:
€ 679.600,00- 16%= *€ 570.864,00* (valore venale di tutti i fabbricati allo stato attuale).
Di tale ultima cifra relativa ai fabbricati, ma anche della cifra relativa all'area di sedime degli stessi, bisogna calcolare la parte afferente alla debitrice Xxxxxxx Xxxxxxx.

A tale scopo si è interrogata la società CAEC soc. coop. Arl, Consorzio Artigiano Edile Comiso, con sede in Via N. Di Giacomo 36, impresa General Contractor per i lavori di cui al PDC 19/2023 (si veda il verbale di assemblea condominiale del 10-6-21 in allegato 11 e la foto n. 4 del cartellone di cantiere fornita dal muratore in sede di sopralluogo il 04-03-2024, in allegato 14).
A detta società si richiedevano essenzialmente le seguenti informazioni:

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

- spesa prevista per il completamento dei lavori e quota della stessa in capo a Xxxxxxx Xxxxxxx;
- Regolamento condominiale e millesimi (se esistenti) o in alternativa il contratto di appalto tra Xxxxxxx e Caec;
- Verbali di assemblea del 29/5/21 e del 10/6/21 (questi ultimi in seguito rinvenuti presso la carpetta edilizia dell'uff. urbanistica del Comune di Vittoria).

Tramite i millesimi, o appunto il contratto di appalto, unitamente alle spese effettuate e da effettuare da parte della Xxxxxxx, si sarebbe potuto risalire alla ripartizione delle spese e al costo reale del costruendo edificio.
Tuttavia nonostante un incontro con il direttore del Caec, le successive pec di richiesta e di sollecito e le telefonate intercorse tra la scrivente e dipendenti del Caec (avvenute il 18 giugno, il 26 giugno e il 03 luglio 2024), la stessa non ha mai fornito risposte.
In allegato 12 le pec inviate al Caec il 7, il 12 e il 25 giugno 2024.

In mancanza dei millesimi di proprietà facenti capo a ciascuno dei due condomini (Xxxxxxx Xxxxxxx e XXXXXXX XXXXXX XXXXXX) ed in mancanza delle informazioni richieste al Caec, si ricorre al calcolo della divisione delle proprietà in base allo stato di fatto ante demolizione. A tale scopo si analizzano le spese di acquisto dei fabbricati così come dichiarate nell'atto di compravendita del 27/05/2021 (si veda l'allegato 8).
Si evince che:

- Xxxxxxx Xxxxxxx acquista n. 5 fabbricati (5 subalterni) per un costo totale di € 2.000;
- XXXXXXX XXXXXX XXXXXX acquista il resto dei subalterni per un costo totale di € 10.800;
- In totale i fabbricati sono stati quindi acquistati per un totale di € 12.800;
- A Xxxxxxx Xxxxxxx, pur appartenendo il 15,625% della proprietà degli edifici collabenti (2.000/12.800), per quanto attiene alla presente procedura, sono di interesse solo i 4/5 di essi, in quanto solo 4 subalterni su 5 sono stati pignorati (si veda l'atto di pignoramento immobiliare al fascicolo).
- Di questi 4 subalterni pignorati, solo due fanno parte degli edifici in corso di ricostruzione, mentre gli altri due fanno parte dei due edifici tuttora collabenti (di fatto inesistenti);
- Si ha quindi che la percentuale pignorata della proprietà Xxxxxxx Xxxxxxx è pari al 6,25% (pari a 2/5 di 15,625%) del totale degli edifici in corso di costruzione;
- A XXXXXXX XXXXXX XXXXXX appartiene l'84,375% (10.800/12.800) della proprietà degli edifici collabenti.

Del costo di costruzione strutturale degli edifici sopra stimato (€ 570.864,00) appartiene quindi a Xxxxxxx Xxxxxxx e fa parte del compendio pignorato solo il 6,25% cioè:
€ 570.864,00 x 6,25% = **€ 35.679,00**.
Facendo lo stesso ragionamento per quanto riguarda i terreni di sedime si ha: € 209.212,00 x 6,25% = **€ 13.075,75**
Procedendo ora alla somma dei valori sopra calcolati, ai fini della stima dei beni pignorati riconducibili alla sola debitrice Xxxxxxx Xxxxxxx, si ha:

terreni agricoli:	55.944,00
quota terreni di sedime:	13.075,75
quota edifici in costruzione:	35.679,00
Totale:	104.698,75 (valore venale beni Xxxxxxx Xxxxxxx)

Si stima, quindi, che in totale, **il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento sia di €**

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

104.698,75, che si arrotonda ad **€ 105.000,00 (euro centocinquemila/00)**.

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

Procedendo all'abbattimento del 15% di tale valore si ha: € 105.000,00 – 15% = € 89.250,00

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

Non ci sono altre detrazioni da operare, per cui il valore finale del bene rimane invariato:
€ 89.250,00 (**valore finale del bene**)

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

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'immobile

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

Si veda l'allegato n. 14.

k. *depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*

L'udienza è stata fissata per giorno 03/10/2024; i termini per la consegna scadono il 03/09/2024.

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

La perizia di stima è stata inviata alle parti:
- tramite pec agli avvocati Silvio Aliffi e Luigi Restivo (per il creditore);
- tramite pec alla sig.ra Xxxxxxx Xxxxxxx (debitrice pignorata).

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

Non è stata fatta nessuna richiesta di sospensione delle operazioni di stima.

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

Si vedano gli allegati

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

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

4. ***CONCLUSIONI***

Di seguito si descrivono sinteticamente gli immobili oggetto di consulenza tecnica.
Si tratta di n. 3 particelle di terreno (F. 148 p.lle 76, 171, 170) di 13.950 mq totali, di n. 2 subalterni facenti parte ciascuno di un edificio collabente (F. 148 p.lla 75 sub. 2 e p.lla 989 sub. 1) e di n. 2 subalterni facenti parte di un fabbricato in corso di ricostruzione (F. 148 p.lla 937 subb. 8 e 33), al momento parzialmente edificato strutturalmente.
Siti in C.da Lucarella snc, Scoglitti, Frazione di Vittoria.
I beni pignorati appartengono per l'intero della piena proprietà alla sig.ra Xxxxxxx Xxxxxxx.
Il valore venale dei beni è stato stimato in € 105.000,00.
Da tale valore, detraendo il 15% si arriva al **valore finale di € 89.250,00**.
Ritenendo di aver pienamente assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione che Ella riterrà opportuno richiedere.

Comiso, 29.07.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Martina Micilotta

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo (04/03/2024)
2. Pec e racc. A/R avviso per sopralluogo
3. Estratto di mappa catastale F. 148
4. Elaborati planimetrici catastali
5. Tav. 1 allegata al PDC 19/2023: Stato di fatto - planimetrie
6. Tav. 4 allegata al PDC 19/2023: Progetto – planimetrie
7. Tav. 7 allegata al PDC 19/2023: Conteggi Planivolumetrici
8. Atto di acquisto del 27/05/2021+relativa Nota di Trascrizione
9. Ispezione ipotecaria del 11/07/2024: elenco sintetico delle formalità
10. PDC n. 19 del 07/03/2023
11. Verbali Assemblea del 29-5-21 e del 10-6-21
12. Pec richieste informazioni per General Contractor Caec
13. Visure catastali
14. Foto immobile
    - Foto 1 - Foto aerea da google maps
    - Foto 2 - Foto aerea da google maps
    - Foto 3 - Stralcio planimetria estratto di mappa per individuazione p.lle
    - Foto 4 - foto cartellone cantiere fornita da muratore durante sopralluogo
    - Foto 5 - foto cartellone cantiere affisso
    - Foto 6 - foto ingresso cantiere
    - Foto 7 - foto ingresso cantiere
    - Foto 8 - foto ingresso cantiere
    - Foto da 9 a 22 - foto cantiere

Firmato Da: MICILOTTA MARTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f218eb45ec94e73c040ce53280f9d18