

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

**All'Ill.mo Giudice Es. Dott. CARLO DI CATALDO**

=====

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nella causa di cui al **Ruolo Gen. Es. Imm. N. 4/2023**

PROMOSSA DA

**FIRE S.P.A. procuratrice di POP NPLs 2019 s.r.l.** – creditrice procedente e pignorante, con sede legale in Messina (ME) via Bonsignore n.1, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Barbaro, congiuntamente e disgiuntamente dall'Avv. Andrea Aloï ed elettivamente domiciliata in Ragusa (Rg) via Giuseppe Fucà n.1/A, presso lo studio dell'Avv. Antonio Di Paola.

CONTRO

**DEBITORI ESECUTATI** – convenuti.



• **Premesse**

Con Ordinanza di nomina del **03 marzo 2023** l'Ill.mo Giudice **Dott. Carlo di Cataldo**, nominava me **Arch. Gianni Implatini**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n°560 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modica, con studio in Scicli, viale dei Fiori n°4, consulente tecnico di ufficio nella causa emarginata in epigrafe.

Ho accettato il mandato e prestato giuramento di rito in data **07 marzo 2023**.

Tale mandato, prevede la stima dei seguenti cespiti ricadenti nel comune di Scicli in via Saragat:

- a) Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, con relativi accessori, comunioni, pertinenze e dipendenze, della quale i debitori sono proprietari per la quota di ½ ciascuno.
- b) Unità immobiliare locale deposito in atto adibito a garage (cantine disgiunte dalle abitazioni), della quale un singolo debitore è proprietario per l'intera quota.

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- Quesiti;
- Sopralluogo;

ARCH. GIANNI IMPLATINI  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli, tel 0932-841566  
Cell.339.6933474

- Introduzione;
- Risposte ai quesiti del Giudice;
- Conclusioni;

- **Quesiti per l'esperto**

**1. Il giudice dell'esecuzione** conferisce all'esperto il seguente incarico:

- a.** *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:*
- *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 del 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.*
  - *Sommara 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;*
  - *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*
    - *Indicare se il bene è “libero” oppure occupato dal “debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*

- *In tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo ( se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
  - *Allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*
- *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
  - *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 1n. n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad esempio 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 dicembre1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dall'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;*

- *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;*
- *Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di abitabilità 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 del bene (ove gravemente compromessa);*
- *Attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*
- *Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
  - *Indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc);*
  - *Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*

- *Determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *Abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
- *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;*
- *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).*

- **Sopralluogo congiunto Custode Giudiziario - Perito Estimatore del 26 marzo 2023 - Via Saragat n.7, Scicli (RG)**

Il giorno 29 marzo 2023 alle ore 15.30 io sottoscritto arch. Gianni Implatini, nominato CTU nel procedimento in atti, congiuntamente con l'Avv. Carmelo Micieli, nominato custode dei beni, ci siamo recati presso l'immobile sito in Scicli via Saragat n.7, previa comunicazione di sopralluogo alle parti interessate, per dare inizio alle operazioni peritali dei cespiti, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice Esecutore.

Al sopralluogo sono presenti oltre il sottoscritto CTU, l'Avv. Carmelo Micieli in qualità di Custode Giudiziario dei beni e il Debitore Esecutato; per la creditrice procedente e pignorante nessuno è presente.

Dopo aver comunicato agli astanti che avrei proceduto alle verifiche generali dei lotti interessati dalla procedura al fine di relazionare e stimare il bene così come richiesto dal Giudice Esecutore nell'Ordinanza di Nomina, ho dato inizio alle operazioni peritali che sono consistite nell'analisi particolare di quanto rinvenuto sui luoghi, attraverso la misurazione di tutti gli ambienti e dettagliata documentazione fotografica interna ed esterna degli stessi.

Alle ore 16.30 avendo espletato quanto in mio dovere ed in accordo con gli astanti, il sottoscritto CTU chiude le operazioni di rilievo metrico e fotografico compilando processo verbale di sopralluogo.

Letto firmato e sottoscritto. **(All.A)**

- **Introduzione**

Dopo aver provveduto:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare ed aver determinato, la divisibilità in natura poiché trattasi di alloggio e di locale deposito disgiunti e provvisti di punti di accesso indipendenti;
- alla richiesta dei documenti necessari alla verifica sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità;
- all'accertamento dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e gli ulteriori elementi necessari per gli aggiornamenti catastali;
- alla restituzione grafica del rilievo geometrico eseguito,  
si espone quanto segue:

- **RELAZIONE**

**Lotto 1 - abitazione**

Unità immobiliare via Saragat, Comune di Scicli (RG)

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di una costruzione con più proprietà ubicata nel comune di Scicli, con ingresso condominiale comune dal civico 7 di Via Giuseppe Saragat.



L'appartamento è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Scicli:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1		56	1174	10	1	A/3	3	132 mq*	€ 503,55
Indirizzo VIA GIUSEPPE SARAGAT n. 3 Scala U interno 6 Piano 3-4									

\* totale escluse aree scoperte: mq 120

Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18.06.1999 prot. n. A197

L'unità immobiliare dal 22.12.1992 al 22.12.1992 era censita al Foglio 56 particella 1174 subalterno 10 (immobile attuale) COSTITUZIONE del 22.12.1992 in atti dal 23.10.1997 (n.5260.1/1992).

Partita: 14818 Busta Mod.58: 15304

Dal 22.12.1992 al 18.06.1999 era censita al Foglio 56 particella 1174 subalterno 10 (immobile attuale)

Categoria A/3 classe 3 Consistenza 5,0 vani

ARCH. GIANNI IMPLATINI  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli, tel 0932-841566  
Cell.339.6933474

CLASSAMENTO del 22.12.1992 in atti dal 23.10.1997 (n.5260.6/1992) Notifica n.8185/1997

Dal 18.06.1999 è censita al Foglio 56 particella 1174 subalterno 10 (immobile attuale)

Categoria A/3 classe 3 Consistenza 6,5 vani

AMPLIAMENTO del 18.06.1999 in atti dal 18.06.1999 (n.A00197.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T90143/2023 del 17.03.2023 **(All. L1\_B)**.

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Scicli Foglio 56 p.lla 1174 sub.10

COSTITUZIONE del 22.12.1992 in atti dal 23.10.97 (n.5260.1/1992)

l'immobile è in ditta:

████████████████████████████████████████

Dal 22.12.1992 al 07.01.1993 diritto di: Proprietà

All'attualità l'unità immobiliare è riportata in ditta:

Debitore esecutato prop. ½

Debitore esecutato prop. ½

Atto del 07.01.1993 Pubblico ufficiale MANENTI SANTA sede SCICLI (RG) Repertorio n.██████ – UR sede MODICA (RG) Registrazione n.██████ registrato in data 19.01.1993 – COMPRAVENDITA voltura n.1132.1/1993 in atti dal 01.03.1999

In data 17.03.2023 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T97706, presentata il 18.06.1999 **risulta parzialmente difforme** con quanto effettivamente riscontrato "in loco." **(All. L1\_C)**.

**Difformità** riscontrate al piano terzo: diversa distribuzione spazi interni **(Pln\_L1\_01)**:

1. Diversa distribuzione spazi interni con spostamento di tramezzature e conseguente variazione prospettiva per apertura nuovi vani finestrati.

La rappresentazione grafica del piano quarto sottotetto è invece conforme con quanto visionato sui luoghi. **(PL\_L1\_02)**

Per regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre redigere e presentare un Doc.Fa per aggiornare la planimetria oggi presente in banca dati.

Il tutto ha un costo di € 50,00 (euro cinquanta/00) in tributi erariali più eventuale sanzione, oltre onorario del tecnico redattore abilitato per la presentazione tramite canale sister di Agenzia delle Entrate.

Il bene è loro pervenuto in forza dell'Atto di vendita rogato dalla Notaio Dott.ssa Santa Manenti di Scicli il giorno 07 del mese di gennaio dell'anno 1993, repertorio n. [REDACTED] raccolta n. [REDACTED] e registrato presso l'Ufficio Registro di Modica il 19 gennaio 1993 al n. [REDACTED] Serie I e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Ragusa il 14 febbraio 1993 al n. [REDACTED] del Registro d'Ordine e n. [REDACTED] Registro particolare; con lo stesso i debitori eseguiti (coniugati in regime di comunione legale dei beni) *"....accettano e acquistano, congiuntamente, indivisamente ed in parti uguali il seguente immobile:*

*-appartamento in Scicli, via Saragat, composto di tre vani e accessori a terzo piano, interno 6, con la pertinenza esclusiva della porzione di sottotetto, non accessibile, sovrastante al detto appartamento....."*

*"L'immobile venduto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, accessori e pertinenze che gli sono inerenti, però libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali e privilegi fiscali, tranne l'ipoteca di cui si dirà in seguito.*

*Sono parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare compravenduta:*

*-la cisterna per l'acqua potabile con relativa autoclave sita nel sottoscala della prima rampa di scale e nel piano terra dell'edificio;*

*-l'androne e la scala di accesso che si diparte da via Saragat;*

*-l'antenna centralizzata;*

*-il tetto di copertura dell'edificio;*

*Sono invece esclusi dalla comproprietà dei condomini:*

*-il sottotetto, che è pertinenza esclusiva degli appartamenti del terzo piano;*

*-il cortile a piano terra adiacente l'edificio che è pertinenza esclusiva del piano terra.*

*...la parte compratrice si accolla e fa propria la corrispondente quota residua del mutuo... concesso dal Banco di Sicilia spa in dipendenza del quale è stata iscritta ipoteca presso la Conservatoria di Ragusa il 22 febbraio 1992, al n. [REDACTED] Registro Generale e al n. [REDACTED] Registro particolare. Stante l'accollo di cui sopra la parte acquirente accetta tutti i patti e le condizioni portate dal detto Contratto di Mutuo, si obbliga a pagare le rate ancora dovute, con tutti i relativi accessori alle scadenze pattuite, nonché le eventuali rate già scadute e non regolarmente pagate e gli eventuali interessi di mora, penali e altri oneri e accessori....."*

**(All. L1\_D).**

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T226618 del 01.08.2023 che ha una forbice temporale che va dal 01/01/1987 al 01/08/2023: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 31/07/2023 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0056 particella 01174 subalterno 0010 (All. L1\_E):

- TRASCRIZIONE del 04/02/1993 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale MANENTI SANTA Repertorio [REDACTED] del 07/01/1993  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 28/11/1998 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale EMMOLO IGNAZIO MARIA Repertorio [REDACTED] del 27/11/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 23/04/2004 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio [REDACTED] del 21/04/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
1.Comunicazione n. [REDACTED] del 23/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/06/2007.  
Cancellazione totale eseguita in data 06/08/2007 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 21/06/2007 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio [REDACTED] del 18/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 26/01/2023 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 09/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dovendo procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Scicli una istanza di accesso e rilascio copie atti amministrativi relativamente al fascicolo **contenente titoli** abilitativi e quanto altro afferente la costruzione in oggetto, e nel dettaglio il fascicolo contenente la Concessione Edilizia n.66 del 17 maggio 1991, successiva variante n.130 del 15 dicembre 1992 e certificato di abitabilità n.3562/92 del 31.12.1992.

Dall'U.T.C del Comune di Scicli sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Progetto di un immobile per civile abitazione "Piano di lottizzazione Jungi – Comparto 30 – Zona C6 – Isolato XI – Lotti 48 e 49" in ditta [REDACTED], a firma del tecnico Geom. Bartolomeo Aprile (richiesta presentata in data 09.01.1991), ed esitata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27.04.1991 con allegato elaborato grafico di progetto **(All. L1\_F)**
- Concessione Edilizia n.66 del 17.05.1991 che legittima la costruzione di un immobile composto da 4 piani e le seguenti destinazioni: p.t. locale commerciale e deposito, piani superiori abitazione. **(All. L1\_G)**
- Variante al progetto per la costruzione di un edificio per civile abitazione autorizzato con Concessione Edilizia n.66 del 17.05.1991 a firma del tecnico Geom. Bartolomeo Aprile ed esitato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27.11.1992. **(All. L1\_H)**
- Concessione edilizia in variante n.130 del 15.12. 1992.
- Domanda per ottenere il Permesso di Abitabilità acquisita al protocollo generale del Comune di Scicli il 23.12.1992 al n. 26416. **(All. L1\_I)**
- Il 24.12.1992 l'U.T.C. certifica l'osservanza delle prescrizioni contenute nella C.E n.66/91 e della Concessione in variante 130/92 del P1, P2, P3, ad esclusione del p.t. destinato a locale commerciale, attualmente allo stato rustico internamente; riscontrato conforme al progetto approvato con le sopradette concessioni, rilascia Permesso di Abitabilità n. 3562 del 24.12.1992. **(All. L1\_L)**
- Nulla Osta al richiesto permesso di abitabilità del piano rialzato, primo e secondo piano con esclusione del piano commerciale e deposito, da parte dell'Ufficio Sanitario rilasciato in data 30.12.1992. **(All. L1\_M)**
- Dichiarazione del tecnico di inizio e fine lavori. **(All. L1\_N)**
- Collaudo delle strutture in cemento armato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa il 12.05.1992 a firma del tecnico Ing. Guglielmo Trovato. **(All. L1\_O)**
- Certificato art.28 legge 64 del 02.02.1974 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa il 22.07.1992 n. 13165. **(All. L1\_P)**

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciato dalla ditta "Elettra" di Ragusa Giorgio il 23.12.1992. (All. L1\_Q)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, rilasciato dalla ditta "Iurato e Caccamo s.n.c" rilasciato il 23.12.1992. (All. L1\_R)

Da un attento esame del cartiglio edilizio-urbanistico acquisito presso il Comune di Scicli, posso affermare che il cespite **risulta non conforme** con quanto riportato nell'elaborato grafico: **Variante n. 130/92 al progetto di un edificio per civile abitazione autorizzato con C.E. n.66 del 17.05.1991** in ditta [REDACTED] a firma del Geom. Aprile Bartolomeo, esitata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27.11.1992 (All. L1\_H).

**Difformità riscontrate:**

l'elaborato grafico di progetto allegato al titolo edilizio, al **piano terzo** restituisce un'unica residenza composta da cucina, soggiorno, servizio e due camere da letto; all'evidenza del sopralluogo, è stata riscontrata una diversa distribuzione di spazi interni e nello specifico la superficie precedentemente destinata a camera da letto è stata in parte utilizzata per ampliare il soggiorno e in parte utilizzata per realizzare uno spazio adibito a ripostiglio. La nuova distribuzione ha comunque comportato anche una variazione al fronte prospettico su via Saragat. (PL\_L1\_03);

Per regolarizzare le modifiche del piano terzo (diversa distribuzione spazi interni e modifica prospettica), ad oggi, occorre redigere una C.I.L.A in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per interventi le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse; (art. 3, c. 2 lett. b della L.R. 10 agosto 2016 n. 16, così come modificata dall'art. 4 della L.R. 23/2021).

Ad oggi il tutto ha un costo di diritti comunali in materia edilizia di:

- Diritti di segreteria € 54,63 (euro cinquantaquattro/63)
- Diritti di istruzione € 30,00 (euro trenta/00)
- Sanzione €1.000,00 (euro mille/00)

oltre onorario del tecnico redattore.

Il vano sottotetto non ispezionabile, è stato recuperato in assenza di titoli edilizi abilitativi ed è stato destinato a zona per il riposo notturno.

E' bene specificare che L'art. 5, comma1, lett. d) della L.R. n. 16/2016 nasce dalla volontà del legislatore regionale di contenere il consumo di nuovo territorio e, di riutilizzare, ai fini abitativi, locali già realizzati, a servizio della residenza, cui sono strettamente collegati (sottotetti, pertinenze, locali accessori, ecc.). Bisogna, tuttavia, rispettare le disposizioni circa le altezze minime degli ambienti abitabili e il rapporto aero-illuminante stabilito dalle norme igienico sanitarie; l'altezza minima dal pavimento al soffitto deve essere di 2,70 metri per gli ambienti vivibili e di 2,4 metri per i locali di servizio, come bagni, corridoi. Solo le cabine armadio o i ripostigli possono avere altezze inferiori.

**Si porta a conoscenza che in questo caso non era possibile effettuare opere di recupero volumetrico a fini abitativi del sottotetto in questione** poiché all'evidenza del rilievo metrico, le altezze sono inferiori a quelle minime richieste.

Oggi, all'evidenza delle opere abusivamente realizzate, si ritiene che l'eventuale aggiudicatario ricorrendo eventualmente i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5, del D.P.R.6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40 comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n.4. Gli abusi edilizi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere messo in ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

- **Descrizione sintetica dell'immobile**

L'unità immobiliare è posta al piano terzo di un compendio immobiliare condominiale che comprende sei appartamenti (due per ogni piano) e un locale commerciale e relativo deposito posti a piano terra, ubicato nel Comune di Scicli e servito da strada di accesso carrabile comunale senza sbocco e ingresso pedonale dal civico 7 di via Giuseppe Saragat. **(FO\_L1\_01)**.

Insiste su un'area di forma rettangolare. L'area circostante il fabbricato è sistemata in parte ad area verde pertinenziale posta su via Sandro Pertini ed in parte a viale carrabile e pedonale **(FO\_L1\_02)**.

La **porzione staggita** confina sul fronte est e ovest con proprietà di altre ditte, sul prospetto nord confina con via Saragat mentre a sud confina con area di pertinenza.

E' posta nel quartiere Jungi, zona espansione di Scicli; è densamente abitata, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Poco distante vi sono molteplici attività commerciali di vario genere, farmacie, istituti scolastici di ogni ordine e grado. E' molto ben collegata da assi viarii che consentono di raggiungere agevolmente le vicine zone costiere e il centro abitato di Scicli.

Il compendio condominiale di cui fa parte il cespite staggito è costituito da quattro piani fuori terra, un locale sottotetto con copertura con falde spioventi; i prospetti sono rifiniti nell'ultimo strato con rivestimento murale acrilico monocromo bianco, ad eccezione dei frontalini dei balconi che sono in tonalità grigia a contrasto.

E' stato realizzato con strutture intelaiata in c.a. e precisamente: travi rovesce incrociate; mentre le strutture verticali sono pilastri in c.a. e quelle orizzontali sono con travi, travi a spessore di solaio, solai, scale e ballatoi in c.a.

- **Unità immobiliare via Giuseppe Saragat n.7**

Il cespite è ubicato nel comune di Scicli, e vi si accede lasciando l'asse viario principale Viale dei Fiori e immettendosi sulla via Giuseppe Saragat dal civico n.7, ingresso pedonale condominiale comune.

E' composto da tre vani più accessori.

Il portoncino d'ingresso condominiale è posto sul prospetto nord del corpo di fabbrica e vi si giunge dopo aver percorso per intero la via Giuseppe Saragat; è a due ante battenti con struttura e telaio in alluminio anodizzato finitura avorio, e inserto in vetro a specchio che garantisce all'androne una luminosità ottimale nelle ore diurne. (FO\_L1\_03). Varcato questo si viene accolti nell'androne condominiale le cui pareti, soffitto e intradosso delle rampe delle scale sono rifiniti con ultimo strato di gesso di scagliola tintecciato bianco; il piano di calpestio dell'androne, le alzate e le pedate delle scale sono rivestiti con lastre di granito grigio-rosa (FO\_L1\_04); la ringhiera e il corrimano sono in alluminio anodizzato finitura avorio. (FO\_L1\_05). La scala è discretamente luminosa, ai pianerottoli che prospettano sulla facciata principale ci sono le aperture con infissi a due ante battenti con telaio e struttura in alluminio anodizzato verde e vetri a specchio; gli stessi consentono un ottimale ricambio d'aria.

Sbarcati sul pianerottolo al terzo piano, sulla sinistra si accede all'unità staggita.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è di tipo blindato.

Varcato questo si viene accolti nell'ampio ingresso-soggiorno della superficie di mq 24,34 circa le cui tre pareti ed il soffitto sono rifiniti con ultimo strato di gesso scagliola con finitura a pittura bianca, mentre la parete di destra è tintecciata color ruggine. I punti luce sono incassati in stucchi.

Il piano di calpestio che funge da spazio di accompagnamento agli altri vani è pavimentato con mattoni in gres porcellanato grigio chiaro stonalizzato e zoccolino battiscopa in tinta, mentre la parte living (soprelevata rispetto al corridoio disimpegno) ha piano di calpestio rivestito con listelli di parquet essenza noce nazionale e zoccolino battiscopa in tinta. E' uno spazio che gode di luce naturale diretta grazie a due grandi aperture che garantiscono anche un buon ricambio di aria, poste sul prospetto principale di via Saragat; l'infisso a porta finestra a due ante battenti, che consente l'affaccio sulla veranda della superficie di mq 26,20, ha telaio e struttura in pvc e vetrocamera; è provvisto di toppe e maniglia; l'elemento oscurante è persiana in alluminio anodizzato finitura verde; l'ampia finestra a due ante scorrevoli ha infisso con struttura e telaio in pvc e vetrocamera. Sulla parete di sinistra in fondo è collocato il termosifone con sedici elementi radianti in alluminio bianchi. (FO\_L1\_06 - FO\_L1\_07 – FO\_L1\_08).

Frontalmente al portoncino d'ingresso varcata una porta con struttura e telaio in legno tamburato essenza noce chiaro a doghe orizzontali provvista di maniglia in bronzo ci si immette nel ripostiglio della superficie di mq 8,32 circa, le cui pareti ed il soffitto sono rifiniti con ultimo strato in gesso scagliola finito con pittura bianca; il piano di calpestio è rifinito con mattoni in gres porcellanato grigio chiaro stonalizzato e zoccolino battiscopa in tinta. E' un ambiente discretamente illuminato grazie alla presenza di una portafinestra con infisso a due ante battenti con struttura e telaio in PVC bianco e vetrocamera che si affaccia sulla veranda posta a nord. L'elemento oscurante è persiana in alluminio anodizzato verde. Sulla parete di fondo a fianco della portafinestra è collocato il termosifone con dieci elementi radianti in alluminio di colore bianco. (FO\_L1\_09 - FO\_L1\_10 – FO\_L1\_11).

A destra della zona living-relax attraversata un'ampia apertura a giorno ed un piccolo disimpegno ci si immette nella cucina della superficie di mq 21,80 circa le cui tre pareti sono rivestite da piastrelle in ceramica di colore ghiaccio che fungono da paraschizzi; il soffitto è con ultimo strato di gesso scagliola finito con pittura bianca; il piano di calpestio è finito con mattoni in gres porcellanato semilucido che continuano a tappeto dall'ingresso, così come lo zoccolino battiscopa. La cucina è luminosa, gode di luce e aria diretta che filtra dalla portafinestra; l'infisso a due ante è con telaio e struttura in PVC finitura bianca e vetro camera; la persiana in alluminio, anch'essa a due ante, funge da elemento oscurante. L'apertura, oltre a consentire anche un ottimale ricambio d'aria, si apre sul balcone del prospetto sud dell'immobile della superficie di mq 19,55 circa. E' provvista di sistema di areazione forzata tipo aspiratore a vortice. Vi è installato un termosifone con otto elementi radianti in alluminio di colore bianco. (FO\_L1\_12 - FO\_L1\_13).

Dallo spazio che disimpegna e collega cucina e zona living, attraversata una porta in legno tamburato a doghe orizzontali alternate a vetro satinato opaco, ci si immette nel corridoio della superficie di mq 3,00 che accompagna alla zona notte e servizio igienico. Le pareti ed il soffitto sono con ultimo strato di gesso scagliola finito a pittura di colore bianco; la pavimentazione continua a tappeto dalla cucina. E' alquanto buio in quanto trovasi nella parte centrale dell'appartamento e quindi non ha aperture verso l'esterno. (FO\_L1\_14 - FO\_L1\_15 – FO\_L1\_16).

Sulla destra si accede al bagno della superficie di mq 4,95, provvisto di tutti i pezzi igienico sanitari come vasca, vaso, bidet e lavabo in ceramica bianca, e relativa rubinetteria. Il soffitto è con ultimo strato di gesso scagliola finito a pittura antimuffa di colore bianco. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco lucido e inserti neri a contrasto, che riprendono il colore delle mattonelle che rivestono il piano di calpestio. E' un ambiente discretamente luminoso che prende luce ed aria diretta da una finestra a due ante battenti che prospetta a sud; l'infisso è in PVC di colore bianco e vetrocamera smerigliato; la persiana, anch'essa a due ante in alluminio anodizzato finitura verde, funge da elemento oscurante. (FO\_L1\_17 - FO\_L1\_18).

La camera da letto matrimoniale, posta frontalmente la porta del corridoio che separa zona giorno da zona notte, della superficie di mq 14,70, ha il soffitto e le pareti finiti con ultimo strato di gesso scagliola

e pittura bianca; la pavimentazione continua a tappeto dal corridoio; prende luce e aria direttamente dalla portafinestra a due ante che si apre sul prospetto posto a sud; l'infisso ha telaio e struttura in PVC e vetrocamera; la persiana in alluminio a due ante è elemento oscurante. Vi è installato un termosifone con sette elementi radianti in alluminio di colore bianco. (FO\_L1\_19 - FO\_L1\_20 – FO\_L1\_21 – FO\_L1\_22).

Dalla cucina, attraverso una scala a sbalzo, rivestita nella pedata con lastre di granito nero e rosso si sbarca nel piano sottotetto della superficie complessiva di mq 50,31 circa, dove sono state ricavati due ambienti adibiti a camera da letto singolo e il servizio igienico. (FO\_L1\_13 - FO\_L1\_23 – FO\_L1\_24).

Lo spazio di collegamento tra gli ambienti della superficie di mq 6,66 circa è caratterizzato da tetto a falde con travi in legno e perlinato; le pareti sono rivestite con ultimo strato di gesso scagliola finito con pittura bianca; il piano di calpestio è finito con mattoni in gres porcellanato opaco color sabbia, posato con fuga e relativo zoccolino battiscopa in tinta. (FO\_L1\_25).

Sbarcati sul pianerottolo, a sinistra, come già detto è stato ricavato uno spazio adibito a camera da letto singola della superficie di mq 18,27 circa; il tetto è spiovente a due falde con travi in legno e perlinato; le pareti sono rifinite con ultimo strato di gesso scagliola finito a pittura bianca; prende luce da una finestrella ad una anta con telaio e struttura in alluminio, sprovvisto di elemento oscurante. La camera, ovviamente, non è molto luminosa. Vi è installato un radiatore con elementi in alluminio di colore bianco. (FO\_L1\_26 - FO\_L1\_27).

Per quanto riguarda l'altra camera da letto della superficie di mq 20,66, quella posta sulla destra, presenta caratteristiche e finiture medesime a quella già descritta; questa è però più luminosa, poiché è provvista di finestra e persiana come elemento oscurante.

Attiguamente al vano scala, sulla destra è stato ricavato il bagnetto a servizio delle camere da letto della superficie di mq 4,71 circa; il tetto è spiovente a due falde, con travi in legno e perlinato; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco lucido che fino ad una altezza di ml. 1,00 circa sono postati a spillo, mentre per la restante parte sono posate tradizionalmente; il piano di calpestio continua a tappeto dagli altri ambienti. Vi sono installati tutti i pezzi igienico sanitari come lavabo, bidet, vaso e box doccia. Prende luce e aria direttamente da una persiana in alluminio anodizzato di colore verde che oltre ad essere anche l'elemento oscurante, consente l'affaccio sul balconcino. Vi è inoltre installato un termoarredo - scaldasalviette di colore bianco, e poiché si tratta, a tutti gli effetti, di un calorifero, impiegato anche per il riscaldamento dell'ambiente. (FO\_L1\_28 - FO\_L1\_29 – FO\_L1\_30 – FO\_L1\_31).

Le porte sono in legno tavolato laccato bianco, ad esclusione di quella del bagno che presenta inserti in vetro opaco.

Lo stato generale di conservazione dell'alloggio è più che buono, non si evidenziano tracce di muffe o necessità di ristrutturazioni; è evidente che il cespite è ben tenuto ed è oggetto di manutenzione costante.

Da un primo esame condotto a vista, senza ausilio di mezzi tecnici il cespite non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali; non presenta parti di intonaco ammalorato e scrostato.

Gli impianti sono eseguiti sottotraccia e rispettano le vigenti norme in materia.

Sentito il debitore circa lo stato abitativo del cespite staggito ha dichiarato che l'immobile è libero da locazioni ed è stabilmente da lui abitato e dal suo nucleo familiare.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è allegato al titolo di proprietà per cui si presume che non sia stato redatto e quindi registrato al Catasto Energetico. La preparazione di tale attestato ha un costo di € 250,00, al netto di iva e cassa di previdenza del tecnico certificatore.

### **Lotto 2 – Magazzino e locale deposito**

Unità immobiliare via Giuseppe Saragat n.7, Comune di Scicli (RG)

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di una costruzione con più proprietà ubicata nel comune di Scicli, con ingresso comune dal civico 7 di Via Giuseppe Saragat e con ingresso indipendente dal cortile a piano terra adiacente l'edificio.

Il cespite è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Scicli:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1		56	1174	14	1	C/2	3	41 mq*	€ 94,82
		Indirizzo VIA GIUSEPPE SARAGAT Piano T							

\* Totale escluse aree scoperte: 41 mq

Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04.11.1994 prot. n. 000004037

L'unità immobiliare dal 22.12.1992 al 04.11.1994 era censita al Foglio 56 particella 1174 subalterno 3 (immobile predecessore) COSTITUZIONE del 22.12.1992 in atti dal 23.10.1997 (n.5260.1/1992).

Annotazioni: in costruzione

Dal 04.11.1994 era censita al Foglio 56 particella 1174 subalterno 14 (immobile attuale)

VARIAZIONE del 04.11.1994 in atti dal 06.04.1998 FRAZIONAMENTO (n.4037.1/1994)

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T90825/2023 del 17.03.2023 **(All. L2\_A)**.

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Scicli Foglio 56 p.lla 1174 sub.3  
COSTITUZIONE del 22.12.1992 in atti dal 23.10.97 (n.5260.1/1992)

l'immobile è in ditta:

████████████████████  
Dal 22.12.1992 al 07.01.1993 diritto di: Proprietà

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Scicli Foglio 56 p.lla 1174 sub.14  
VARIATIONE del 04.11.1994 in atti dal 06.04.1998 FRAZIONAMENTO (n.4037.1/1994)

l'immobile è in ditta:

████████████████████  
Dal 22.12.1992 al 07.01.1993 diritto di: Proprietà

All'attualità l'unità immobiliare è riportata in ditta:

Debitore esecutato prop. 1/1 in regime di comunione dei beni

Atto del 15.02.2006 Pubblico ufficiale EMMOLO IGNAZIO MARIA sede SCICLI (RG) Repertorio n. ██████ –  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.3405.1/2006 Reparto PI di RAGUSA in atti dal  
13.03.2006.

In data 17.03.2023 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. 97705, presentata il 04.11.1994 **risulta conforme** con quanto effettivamente riscontrato "in loco." **(All. L2\_B; PL\_L2\_01)**

Il bene è lui pervenuto in forza dell'Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Ignazio Maria Emmolo di Scicli il giorno 15 del mese di febbraio dell'anno 2006, repertorio n. ██████ raccolta n. ██████ e registrato presso all'Agenzia delle Entrate di Modica il 09 marzo 2006 al n. ██████ Serie ██████ e pubblicato presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari della provincia di Ragusa il 10 marzo 2006 ai nn. ██████; con lo stesso il debitore esecutato che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni "*...compra il seguente immobile:*

*-locale deposito in atto adibito a garage, a piano sottostrada in Scicli, in via Saragat, della superficie catastale di metri quadrati trentasei (mq. 36), ma realmente di metri quadrati quarantotto (mq. 48); confinante con garage sub 13, con corsia di accesso ai garages, con cortile e con via Saragat;....". "Quanto*

*venduto viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi ed in particolare:*

*-é comune fra i locali distinti con le particelle 1174 sub.12, 1174 sub 13 e 1174 sub 14, la corsia di accesso distinta nell'elaborato planimetrico con la particella 1174 sub.11;*

*-il locale oggetto del presente atto ha diritto di passaggio sul vialetto, largo metri tre, percorribile a piedi e con veicoli anche a motore.....”*

*Sono parti comuni dell'edificio di cui quanto venduto fa parte:*

*-la cisterna per l'acqua potabile con relativa autoclave sita nel sottoscala della prima rampa di scale e nel piano terra dell'edificio;*

*-l'androne e la scala di accesso che si diparte da via Saragat;*

*-l'antenna centralizzata;*

*-il tetto di copertura dell'edificio;*

*E' di pertinenza esclusiva del piano terra dell'edificio il cortile a piano terra adiacente all'edificio:*

*-il sottotetto, che è pertinenza esclusiva degli appartamenti del terzo piano;*

*Non è condominiale il sottotetto, che è di pertinenza esclusiva degli appartamenti a terzo piano.....”*

*“Grava sull'edificio di cui quanto oggetto del presente atto fa parte, ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 22 febbraio 1993 ai nn. ██████████, a garanzia di mutuo concesso dal Banco di Sicilia alla società venditrice con atto a rogito Notaio Santa Manenti di Scicli in data 11 febbraio 1992.....Dichiara la parte alienante che il mutuo è stato interamente pagato e che la suddetta relativa ipoteca è da ritenersi puramente cartolare.” (All. L2\_C).*

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T223998 del 01.08.2023 che ha una forbice temporale che va dal 01/01/1987 al 01/08/2023: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 31/07/2023 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0056 particella 01174 subalterno 0014 (All. L2\_D):

- TRASCRIZIONE del 10/03/2006 – Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████  
Pubblico Ufficiale EMMOLO IGNAZIO MARIA Repertorio ██████████ del 15/02/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 21/06/2007 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale FERRO GIGLIELMO Repertorio [REDACTED] del 18/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 19/04/2013 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale SCHEMBARI MARIA Repertorio [REDACTED] del 17/04/2013  
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
- TRASCRIZIONE del 17/11/2014 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 28/10/2014  
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. [REDACTED] del 08/02/2022 (CANCELLAZIONE)
- TRASCRIZIONE del 26/01/2023 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 09/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dovendo procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Scicli una istanza di accesso e rilascio copie atti amministrativi relativamente al fascicolo contenente titoli abilitativi e quanto altro afferente la costruzione in oggetto, e nel dettaglio il fascicolo contenente la Concessione Edilizia n.66 del 17 maggio 1991, successiva variante n.130 del 15 dicembre 1992 e certificato di abitabilità n.3562/92 del 31.12.1992.

Dall'U.T.C del Comune di Scicli sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Progetto di un immobile per civile abitazione "Piano di lottizzazione Jungi – Comparto 30 – Zona C6 – Isolato XI – Lotti 48 e 49" in ditta [REDACTED], a firma del tecnico Geom. Bartolomeo Aprile (richiesta presentata in data 09.01.1991), ed esitata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27.04.1991 a seguito di parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 02.02.1971, con allegato elaborato grafico di progetto (**All. L2\_E**)

- Concessione Edilizia n.66 del 17.05.1991 che legittima la costruzione di un immobile composto da 4 piani e le seguenti destinazioni: p.t. locale commerciale e deposito, piani superiori abitazione. (All. L2\_F)
- Variante al progetto per la costruzione di un edificio per civile abitazione autorizzato con Concessione Edilizia n.66 del 17.05.1991 a firma del tecnico Geom. Bartolomeo Aprile ed esitato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27.11.1992. (All. L2\_G)
- 
- Concessione edilizia in variante n.130 del 15.12. 1992.
- Domanda per ottenere il Permesso di Abitabilità acquisita al protocollo generale del Comune di Scicli il 23.12.1992 al n. 26416. (All. L2\_H)
- Il 24.12.1992 l'U.T.C. certifica l'osservanza delle prescrizioni contenute nella C.E. n.66/91 e della Concessione in variante 130/92 del P1, P2, P3, ad esclusione del p.t. destinato a locale commerciale, attualmente allo stato rustico internamente; riscontrato conforme al progetto approvato con le sopradette concessioni e rilascia Permesso di Abitabilità n. 3562 del 24.12.1992. (All. L2\_I)
- Nulla Osta al richiesto permesso di abitabilità del piano rialzato, primo e secondo piano con esclusione del piano commerciale e deposito, da parte dell'Ufficio Sanitario rilasciato in data 30.12.1992. (All. L2\_L)
- Dichiarazione del tecnico di inizio e fine lavori. (All. L2\_M)
- Collaudo delle strutture in cemento armato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa il 12.05.1992 a firma del tecnico Ing. Guglielmo Trovato. (All. L2\_N)
- Certificato art.28 legge 64 del 02.02.1974 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa il 22.07.1992 n. 13165. (All. L2\_O)

Da un attento esame del cartiglio edilizio-urbanistico acquisito presso il Comune di Scicli, posso affermare che il cespite risulta non conforme con quanto riportato nell'elaborato grafico: **Variante n.130/92 al progetto di un edificio per civile abitazione autorizzato con C.E. n.66 del 17.05.1991** in ditta [REDACTED] a firma del Geom. Aprile Bartolomeo, esitata con parere favorevole dalla Commissione Edilizia nella seduta del 27.11.1992. (PL\_L2\_02)

**Difformità riscontrate:**

l'elaborato grafico di progetto allegato al titolo edilizio, restituisce un unico ambiente più grande e, all'evidenza del sopralluogo presenta difformità, in quanto è stato tramezzato e frazionato.

Per regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico è necessario redigere una C.I.L.A in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per interventi le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né

aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse; (art. 3, c. 2 lett. b della L.R. 10 agosto 2016 n. 16, così come modificata dall'art. 4 della L.R. 23/2021).

Ad oggi il tutto ha un costo di diritti comunali in materia edilizia di:

- Diritti di segreteria € 54,63 (euro cinquantaquattro/63)
- Diritti di istruzione € 30,00 (euro trenta/00)
- Sanzione €1.000,00 (euro mille/00)

oltre onorario del tecnico redattore.

#### • **Descrizione sintetica dell'immobile**

Il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite è costituito da quattro piani fuori terra, un locale sottotetto con copertura con falde spioventi; prospetti sono rifiniti nell'ultimo strato con rivestimento murale acrilico monocromo bianco, ad eccezione dei frontalini dei balconi che sono in tonalità grigia a contrasto.

L'unità immobiliare è posta al piano terra rispetto al cortile su via Sandro Pertini e al piano primo sottostrada rispetto l'accesso da via Saragat di una struttura immobiliare costituita da 6 interni, ubicata nel Comune di Scicli.

Il cespite staggito confina a sud e ad ovest con proprietà di altra ditta, a est con via Sandro Pertini, a nord con via Saragat.

E' posto nel quartiere Jungi, zona di espansione di Scicli; densamente abitata, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria. Poco distante vi sono molteplici attività commerciali di vario genere, farmacie, istituti scolastici di ogni ordine e grado. E' molto ben collegata da assi viarii che la collegano con Scicli e con le vicine zone costiere.

#### **Unità immobiliare via Giuseppe Saragat n.7**

Al locale deposito, della superficie di mq 34,00 si accede sia dall'interno cioè dall'atrio del condominiale, scendendo un gradino e attraversando una porta in legno tamburato che consente l'accesso diretto ai locali deposito, che da via Sandro Pertini.

Il deposito è protetto da una porta scorrevole in lamierino zincato. E' allo stato rustico; la muratura è in blocchi di tufo a vista posati con malta cementizia; il tetto è con pignatte forate a vista. Prende luce ed

aria oltre che dall'apertura che consente l'ingresso al locale, da una finestra di tolleranza che si apre su via Saragat. (FO\_L2\_01 – FO\_L2\_02 – FO\_L2\_03)

E' provvisto di impianto elettrico a vista.

Da un primo esame condotto a vista, senza ausilio di mezzi tecnici il cespite non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali.

Sentito il debitore circa lo stato abitativo del cespite staggito ha dichiarato che l'immobile è libero da locazioni ed è usufruito da lui e dal suo nucleo familiare.

#### • STIMA DEI CESPITI

Per determinare il valore venale della porzione dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, ubicata nella via Saragat al civico 7 a Scicli, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Valore di mercato= Superficie Commerciale x Quotazione al mq x coefficiente di merito.

La superficie commerciale verrà calcolata tenendo conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.

Verrà pertanto calcolato esponendo gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Si prenderanno come riferimento i valori comparativi dell'OMI.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Scicli riferiti al primo semestre dell'anno 2023:

zona D1, microzona catastale n°0 ovvero fascia periferica/Aree a sud ovest del centro storico, per una abitazione residenziale con finiture esterne ordinarie, prive di elementi di pregio e con rifiniture interne di tipo buona fattura con materiali che hanno caratteristiche di particolare qualità con destinazione d'uso residenziale ed uno stato conservativo buono indica:

- Per l'immobile posto al piano terzo e locale sottotetto una forbice di valore tra € 720,00 e € 1.050,00 al mq. (All. L1\_S).

Da una ricerca presso le agenzie locali, la stessa tipologia di immobile ha un valore di mercato di €/mq 1.138,00, pertanto si reputa congruo il valore pari a € 1.050,00/mq;

- per il locale deposito, si reputa congruo il valore di € 367,50/mq; media borsini (All. L2\_P)

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
Residenza Piano Terzo e sottotetto	Mq 122,51	€/mq 1.050,00	€. 128.635,50
Locale deposito Piano terra	Mq. 37,40	€/mq 367,50	€. 13.744,50
		<b>SOMMANO</b>	<b>€. 142.380,00</b>

**Per un totale di €. 142.380,00** (euro centoquarantaduemilatrecentoottanta/00).

Questo valore verrà corretto in funzione del coefficiente di merito, necessario per allineare il valore iniziale a quello da attribuire effettivamente al bene. Il coefficiente di merito del bene oggetto della presente relazione, in considerazione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, è pari al +15% e pertanto si ha:

Valore	Coefficiente di merito +15%	Valore effettivo del bene
<b>€. 142.380,00</b>	$(142.380,00 \times 1,15) = 163.737,00$	€. 163.737,00

Valore effettivo €. 163.737,00 (Euro centosessantatremilasettecentotrentasette/00) e per arrotondamento:

**€ 163.750,00 (Euro centosessantatremilasettecentocinquanta/00)**

Considerando che l'unità immobiliare presenta difformità rispetto le tavole allegate al titolo legittimante, che hanno i presupposti per poter essere in parte regolarizzati, alla stima sopra descritta, andranno sottratti i costi per la regolarizzazione del fabbricato che ad oggi si quantificano in:

- sanzione pecuniaria per mancata comunicazione asseverata per inizio lavori pari a € 1.000,00 (euro mille/00) relativamente a quanto realizzato a piano terra;
- sanzione pecuniaria per mancata comunicazione asseverata per inizio lavori pari a € 1.000,00 (euro mille/00) relativamente a quanto realizzato a piano terzo
- ripristino dei luoghi del piano sottotetto stimati in € 1.000,00 (Euro Mille/00);
- adeguamenti catastali (diritti erariali) €100,00 (euro cento/00)
- Redazione e registrazione presso catasto energetico attestato di Prestazione energetica €250,00 (Euro duecentocinquanta/00)

- Registrazione libretto di impianto per la climatizzazione €100,00 (Euro cento/00)
- Tributi comunali per istruzione e segreteria CILA in sanatoria € 169,26 (euro centosessantanove/26)

pertanto i costi complessivi per la regolarizzazione ammontano a € 3.619,26 (euro tremilaseicentodiciannove/26) e non includono l'onorario del tecnico redattore e certificatore abilitato.

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€ 163.750,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€ 24.562,50
Spese regolarizzazione edilizia e catastale*	-€ 3.619,26
<b>Valore di mercato finale unità immobiliare</b>	<b>€. 135.568,24</b>

\*Non è incluso l'onorario del tecnico redattore

Diconsi Euro centotrentacinquemilacinquecentosessantotto/24 e per arrotondamento:

**€ 135.570,00 Euro centotrentacinquemilacinquecentosettanta/00)**

#### • Conclusioni

Nella speranza di avere risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Signor Giudice, si rimette la presente perizia e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o nuovi quesiti.

Tanto per l'incarico ricevuto

DOTT. ARCH. GIANNI IMPLATINI

ARCH. GIANNI IMPLATINI  
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli, tel 0932  
Cell.339.6933474



**IMPLATINI  
GIANNI**