- STUDIO TECNICO -

GEOM. SALVATORE FIDONE

Via Nicastro n° 2 - 97018 Scicli (RG)
Cell. 338-6111022
P.Iva 01126550886
mail. *s.fidone@hotmail.it*

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2016 DEL R.G.E.

promossa da

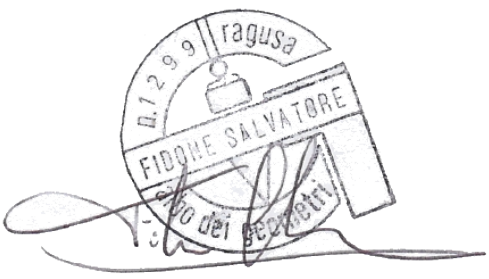
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP.
Codice fiscale: 00026870881
Partita IVA: 00026870881
97100 - Ragusa (RG)

contro

"Omissis"

"Omissis"

"Omissis"



Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto 1 4
Descrizione 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Lotto 2 10
Descrizione 10
Titolarità 10
Consistenza 10
Dati Catastali 11
Formalità pregiudizievoli 11
Regolarità edilizia 12
Lotto 3 13
Descrizione 13
Titolarità 13
Consistenza 13
Dati Catastali 13
Formalità pregiudizievoli 14
Regolarità edilizia 14
Stima / Formazione lotti 16
Lotto 1 16
Lotto 2 19
Lotto 3 21
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto 1 23
Lotto 2 23
Lotto 3 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 185/2016 del R.G.E. 24

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Salvatore Fidone, ha ricevuto incarico in data 11/09/2017 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E.n°185/2016 in sostituzione del C.T.U. dell'ing. Francesco Magro, quale collaboratore, avendo partecipato alle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa e il Comune di Scicli, eseguendo sopralluogo congiuntamente con il CTU. l'ing. Francesco Magro ed il custode Avv. Stefania Barone, in data 07/04/2017 presso gli immobili oggetto di pignoramento, al fine della corretta individuazione e verificandone la regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico.
il sottoscritto Geom. Fidone Salvatore, con studio in Via Nicastro, 2 - 97018 - Scicli (RG), email s.fidone@hotmail.it, PEC salvatore.fidone@geopec.it, Tel. 338 61 11 022, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il sottoscritto C.T.U. geom. Salvatore Fidone, come rilevato all'udienza del 27/02/2018, il lotto n° 2 dopo le eseguite indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Scicli e dopo aver ricevuto in data 09/03/2018 l'attestazione di Sanabilità dell'immobile oggetto di perizia immobiliare si può procedere ulteriormente alla scomposizione del lotto n°2 in, **lotto n° 2** e **lotto n° 3**, in quanto nelle tavole grafiche del progetto in sanatoria risultano due unità abitative come nelle planimetrie catastali, tale suddivisione dello stimato lotto n°2 ne potrebbe accrescere le possibilità di vendita dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Il sottoscritto C.T.U. all'udienza del 31/01/2019, viene richiamato per meglio valutare l'immobile per le difformità urbanistiche rilavate indicato nella perizia di stima con il lotto n° 1.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - Contrada Licozia P. T
  (Coord. Geografiche: 36.791701, 14.688799)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 43-45, piano S1-T-1-2
  (Coord. Geografiche: 36.765277, 14.637218)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 41, piano T
  (Coord. Geografiche: 36.765277, 14.637218)

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - Contrada Licozia P.T

DESCRIZIONE

Il sottoscritto Geom. Salvatore Fidone, ha ricevuto incarico in data 11/09/2017 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E.n°185/2016 quale collaboratore dell'ing. Francesco Magro, avendo partecipato alle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa e il Comune di Scicli, eseguendo sopralluogo congiuntamente con il CTU. l'ing. Francesco Magro in data 07/04/2017 presso gli immobili oggetto di pignoramento al fine della corretta individuazione e verificandone la regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico, si relaziona.

Lotto-1 : L'immobile in oggetto, risulta di piena proprietà dei signori "Omissis" e "Omissis", l'unità si raggiunge percorrendo una strada interpoderale in comune con altre proprietà che si diparte dalla S.P.37 per circa 850,00 m. La casa di civile abitazione in Scicli C/da Licozia si sviluppa a piano terra, per una superficie di mq 140,00 c.ca con un veranda coperta di mq 42,00, vano seminterrato mq 39,00 ed un locale deposito distaccato dal corpo principale di mq 80,00

Tutti gli ambienti sono allo stato rustico, in quanto l'immobile è in corso di ristrutturazione, alla data odierna mancano impianti tecnologici, finiture sia interne che esterne, mancano gli infissi

L'intera proprietà ha una pertinenza estesa mq 1.296,00 con annesso altro terreno di pertinenza esteso per mq 2.636,00 coltivato a frutteto ed agrumi.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- "Omissis" (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: "OMISSIS"
  via Linosa n° 7
  97018 - Scicli (RG)
  Nato a Scicli il "Omissis"

- "Omissis" (Proprietà 1/2)
  via Linosa n.7
  97018 - Scicli (RG)
  Nato a Scicli il "Omissis"

CONFINI

L'unità così composta casa per civile abitazione e terreni di pertinenza confinano a nord con stradina comune che da accesso alla proprietà, a est con fabbricato e terreno di pertinenza proprietà sig.ra "Omissis"a sud con terre di proprietà della sig.ra "Omissis", ad Ovest con fabbricato e terreno di pertinenza proprietà sig.ra "Omissis".

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,10 mq	79,51 mq	1,00	79,51 mq	2,80 m	Terra
Ampliamento Abitazione	48,90 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,00 m	Terra
Terreno agricolo	0,00 mq	2636,00 mq	0,01	26,36 mq	0,00 m	
Veranda Coperta	38,00 mq	42,00 mq	0,95	39,90 mq	2,70 m	
Locale Seminterrato	32,50 mq	39,00 mq	0,50	19,50 mq	2,00 m	
Locali Deposito	70,50 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	3,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**310,27 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**310,27 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati indicati nella definizione della consistenza comprendono parti realizzate in assenza di permesso a costruire, gli stressi potrebbero essere sanati con riapertura dei termini della sanatoria riguardante l'ampliamento secondo quanto disposto dalla normativa vigente per la riapertura dei termini di sanatoria. l'unità immobiliare è composta da due corpi di fabbrica distinti, l'abitazione con ambiente seminterrato "cantina" con lavori di ristrutturazione ed ampliamento e un locale deposito distaccato dall'abitazione con differente cronologia edificatoria,

1) L'abitazione con pertinenze acquistata dai sig.ri “Omissis” e “Omissis” che dichiarano di essere liberi nell'atto pubblico rogito dal notaio Ignazio Maria Emmolo di Scicli del 28/06/2006 Trascrizione n. 2845.1 del 06/07/2006 Repertorio n.18527. veniva così descritta,

Casa di civile abitazione si sviluppa interamente a piano terra in Scicli C/da Licozia, della superficie di mq 104,58 composta da ingresso soggiorno - cucina, due camere da letto e bagno ambiente seminterrato e verde di pertinenza esteso mq 1.296,00 con annesso altro terreno di pertinenza esteso per mq 2.636,00. Corpo di fabbrica che ad oggi risulta in corso di ristrutturazione ed ampliamento, in assenza di comunicazione, autorizzazioni o di permesso a costruire.

2) Il locale deposito edificato su area di pertinenza successivamente all'atto di acquisto della proprietà in assenza di autorizzazioni e concessioni rilasciate dal Comune di Scicli. Realizzato in blocchi di calcare tenero squadrati, compone due ambienti con ampie aperture senza infissi, con copertura in parte solaio piano in latero-cemento ed in parte con panello in lamiera coibentato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/02/1978** al **27/04/2006**	##“Omissis” nata a MODICA il “Omissis”## Proprietà per 1/2 ##““Omissis” nato a SCICLI il “Omissis”## Proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 55, Part. 576 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.12.96
Dal **03/02/1978** al **28/06/2006**	##“Omissis”nata a MODICA il “Omissis”## Proprietà per 1/2 ##“Omissis” nato a SCICLI il “Omissis”## Proprietà per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 55, Part. 578 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.26.36 Reddito dominicale 218 Reddito agrario € 136,00
Dal **27/04/2006** al **28/06/2006**	##“Omissis”nata a MODICA il “Omissis”## Proprietà per 1/2 ##“Omissis”nato a SCICLI il “Omissis”## Proprietà per 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 711, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 133,00 Rendita € 464,81 Piano T
Dal **28/06/2006** al **09/12/2017**	##”Omissis” nata a SCICLI il “Omissis”## Prop. per 1/2 ##”Omissis” nato a SCICLI il“Omissis”## Prop. per 1/2	Catasto **Terreni** Fg. 55, Part. 578 Qualità Seminativo Cl.05 Superficie (ha are ca) 00.26.36 Reddito dominicale 218 Reddito agrario € 136,00
Dal **28/06/2006** al **09/12/2017**	##”Omissis” nata a SCICLI il “Omissis”## Prop. per 1/2 ##”Omissis” nato a SCICLI il “Omissis”## Prop. per 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 55, Part. 711, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 133,00 Rendita € 464,81 Piano T

L'immobile in oggetto è composto da un fabbricato di civile abitazione con area di pertinenza Censito al N.C.E.U. al F. 55 p.lla 711 sub 1 e all'interno della stessa proprietà un terreno con piante di agrumi censito al N.C.T. al F. 55 p.lla 578 entrambi di proprietà della ditta “Omissis” nata a SCICLI il “Omissis”Prop. per 1/2 e “Omissis” nato a SCICLI il “Omissis” Prop. per 1/2.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	711	1	1	A3	3	6	133	464,81	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	578				Seminativo	5	00.26.36	2,18	1,36	

Corrispondenza catastale

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

1) Da verifiche eseguite sul foglio di mappa aggiornato il fabbricato non risulta correttamente introdotto in mappa catastale, in quanto lo stesso immobile ampliato ricade nella p.lla 578 di proprietà della stessa ditta "Omissis" e "Omissis". come il nuovo corpo di fabbrica che non risulta inserito in cartografia.
La correzione necessita di rilievo topografico con strumentazione adeguata, elaborazione e trasmissione Tipo Mappale, agenzia delle Entrate sez. Territorio di Ragusa.

2) La Planimetria acquisita dalla banca dati del Catasto non è corrispondente allo stato dei luoghi in quanto la ristrutturazione dell'immobile oltre l'ampliamento è stato eseguito una diversa distribuzione degli spazzi interni. Il nuovo corpo di fabbrica non risulta in banca dati catastale, necessita dopo l'aggiornamento cartografico, inserimento della planimetria catastale nella banca dati.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, come previsto nel quesito dell'incarico del C.T.U. si quantificano i costi in:

- Richiesta EdM per Tipo Mappale	€ 44,00
- Richiesta di approvazione T.M.	€ 65,00
- Procedura DocFa	€ 100,00
- Onorario per istruttoria pratica	€ 1.500,00
per un Totale	**€ 1.709,00**

Precisazioni

Sono stati richiesti presso i competenti uffici

- Estratto di mappa catastale e visura aggiornata;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Titolo di proprietà;
- Concessione edilizia in sanatoria;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è stato costruito con struttura portante in muratura di blocchi di pietra quadrati, mentre l'ampliamento risulta realizzato con blocchi in laterizio forati entrambi di spessore cm 25-30, collegati con cordoli in cemento armato.
La copertura, in parte piana in latero cemento, ed in parte a falde inclinate realizzata in legno con tegole a coppi, cosi come la veranda coperta posta a sud dell'abitazione.

Le tamponature sono invece realizzati in laterizi forati da cm 10 intonacati.
Il locale seminterrato è stato ricavato sfruttando la pendenza del terreno realizzando un solaio di copertura con altezza dal piano di campagna c.ca ml 2,00 e al di sopra detto solaio sfruttandolo come ampliamento dell'abitazione stessa.

Oltre l'abitazione nella detta proprietà insiste un altro corpo di fabbrica a struttura portante in muratura di blocchi di pietra squadrati costituendo due locali deposito di dimensioni (9,80 x 8,15) con superficie coperta c.ca mq 80,00

La copertura in parte piana realizzata in latero cemento, ed in parte a falda inclinata realizzata in elementi leggeri lamierino coibentato.

Entrambi i corpi di fabbrica, Abitazione e locali deposito risultano ad oggi in corso di ristrutturazione mancano finiture interne ed esterne, tutti gli impianti tecnologici sono stati tracciati senza essere completati, Mancano gli infissi interni ed esterni dell'abitazione.

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

Il terreno di pertinenza dell'unità immobiliare è da tutti i lati protetta da recinzione con murature in blocchi ed elementi metallici, il giardino risulta piantumato ad agrumeto e frutteto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile ad oggi risulta nella piena proprietà e disponibilità dei sig.ri "Omissis" nata a SCICLI il "Omissis" Prop. per 1/2 e "Omissis" nato a SCICLI il "Omissis" Prop. per 1/2, ma al momento non è utilizzato per i lavori di ristrutturazione in corso.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni riportate nella relazione notarile in atti della procedura si sono individuate le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/07/2006 ai nn. 16691/5031, per un importo di Euro 220.000,00 (sorte capitale di Euro 110.000,) a favore della Banca Nuova S.p.a. con sede in Palermo, C.F. 00058890815, contro "Omissis" nata a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis", gravante su l'unità immobiliare.

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18/06/2015 ai nn. 7772/1151, per un importo di Euro 28.000,00 (sorte capitale di Euro 15.033,33) a favore della Banca Agricola e Popolare di Ragusa soc.cop. per Azioni, con sede n Ragusa, C.F. 00026870881, contro "Omissis" nata a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis", gravante su tutti i cespiti.

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 13/04/2016 ai nn. 4776/836, per un importo di Euro 20.000,00 (sorte capitale di Euro 13.469,00) a favore della Commerfidi soc.coop., con sede in Ragusa, C.F.: 00247670888, contro "Omissis" nata a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis", gravante su tutti i cespiti.

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 06/05/2016 ai nn. 6195/4095, a favore della Banca Agricola e Popolare di Ragusa soc.cop. per Azioni, con sede n Ragusa, C.F. 00026870881, contro "Omissis" nata a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis", gravante su tutti i cespiti.

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

E' stato richiesto presso il Comune di Scicli il certificato di destinazione Urbanistica del terreno di pertinenza all'abitazione in catasto al F. 55 p.lla 578 quale terreno ricade in zona normata nel vigente PRG "Zona Agricola E1", Inoltre l'immobile ricade su un area dove vige un vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i. Della Soprintendenza ai Beni Culturali di Ragusa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto tra il progetto rilasciato con concessione edilizia in sanatoria n.08S326-06-603N e la situazione reale dei luoghi, sono emerse delle irregolarità di carattere urbanistico meglio specificate nel prosegui della perizia.

non sono presenti Vincoli artistici, storici, alberghieri.
non sono presenti vincoli demaniali o usi civici.
l'immobile non risulta ancora dotato di certificato di Agibilità.

Cronistoria delle Autorizzazioni edilizie.

L'immobile dai rilievi aerofotogrammetrici risulta edificato agli inizi degli anni '80 in assenza di autorizzazione, successivamente regolarizzata con domanda di condono edilizio n. 603 del 24/11/2003 presentata ai sensi della L. 326/03 dal sig. “Omissis” nato a Scicli il “Omissis” e rilasciato in sanatoria il 12/06/2006 al n.08S326-06-603N.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dopo la compravendita, rogito dal notaio Ignazio Maria Emmolo di Scicli del 28/06/2006, l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione da parte dei nuovi proprietari, senza nessuna autorizzazione o permesso a costruire, hanno proceduto all'ampliamento dell'originario corpo di fabbrica, con la costruzione di verande coperte e tamponate esternamente costituendo così una ulteriore volumetria dell'intero fabbricato.

Da rilievo effettuato dallo scrivente CTU è emerso un ulteriore corpo di fabbrica non riportato negli elaborati in Sanatoria di mq 80,00 c.ca distaccato dall'abitazione.

Detti abusi potranno in parte essere regolarizzati per la mancata comunicazione di inizio dei lavori, gli ulteriori ampliamenti e nuova volumetria realizzata in assenza di autorizzazione e concessione, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, secondo quanto disposto dalla normativa vigente per la riapertura dei termini, o ripristinando lo stato di fatto come concessi in sanatoria del 12/06/2006 al n.08S326-06-603N. (Combinato disposto art. 46 comma 5 DPR 380/01)

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 43-45, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Fabbricato sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli in via Napoli ai civici 43-45, cosi composto:

- Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 43-45 , piano S1-T-1-2 , sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli.

Composto da un locale deposito di mq 62,00 con cortile interno di mq 28,65 al piano seminterrato, garage di mq 57,00 al civ. 43 piano terra, abitazione di tipo economico di 8,5 vani con superficie utile ingresso piano terra c.ca mq 14,00 al piano primo zona soggiorno e zona notte c.ca mq 110,00 al piano secondo cucina e locale servizi di c.ca mq 51,40 con terrazza di mq 52,30.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: "Omissis"
  Via Napoli, 45
  97018 - Scicli (RG)
  Nato a Scicli il "Omissis"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	62,00 mq	66,00 mq	0,80	52,80 mq	2,05 m	Seminterrato
Cortile scoperto	0,00 mq	28,65 mq	0,18	5,16 mq	0,00 m	Seminterrato
Garage	57,00 mq	62,00 mq	0,95	58,90 mq	3,50 m	Terra
Abitazione Piano T-1-2	175,40 mq	210,00 mq	1,00	210,00 mq	3,05 m	Terra Primo Secondo
			Totale superficie convenzionale:	**326,86 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**326,86 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	1040	1	2	F1	B.C.C					
	96	1040	2	2	C2	2	62		137,69	S1	
	96	1040	6	2	C6	3	57		223,73	T	
	96	1040	8	2	A3	3	8,5		592,63	1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
96	1156				Seminativo irriguo	3	00.00.35	0,43	0,17	

Corrispondenza catastale

Dalle ispezioni eseguite presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Ragusa l'immobile descritto ritrova corrispondenza catastale con l'atto di pignoramento, e con lo stato dei luoghi.
la particella censita al catasto terreni al F. 96 p.lla 1156 di fatto trattasi di strada pubblica (via Napoli) non ancora ceduta al comune di Scicli, pertanto oggetto di trasferimento ma non di valutazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni riportate nella relazione notarile in atti della procedura si sono individuate le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso al Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12/01/1996 ai nn. 557/54, per un importo di lire 100.000.000 (sorte capitale di lire 50.000.000) a favore della Banca Agricola e Popolare di Ragusa soc.cop. per Azioni, con sede n Ragusa, C.F. 00026870881, contro “Omissis” nato a Scicli il “Omissis”, gravante l'intero immobile con esclusione della p.lla 1156 del F. 96

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18/06/2015 ai nn. 7772/1151, per un importo di Euro 28.000,00 (sorte capitale di Euro 15.033,33) a favore della Banca Agricola e Popolare di Ragusa soc.cop. per Azioni, con sede n Ragusa, C.F. 00026870881, contro “Omissis” nata a Scicli il “Omissis” e “Omissis” nato a Scicli il “Omissis” e “Omissis” nato a Scicli il “Omissis”, gravante su tutti i cespiti.

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 13/04/2016 ai nn.

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

4776/836, per un importo di Euro 20.000,00 (sorte capitale di Euro 13.469,00) a favore della Commerfidi soc.coop., con sede in Ragusa, C.F.: 00247670888, contro "Omissis" nata a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis", gravante su tutti i cespiti.

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 06/05/2016 ai nn. 6195/4095, a favore della Banca Agricola e Popolare di Ragusa soc.cop. per Azioni, con sede n Ragusa, C.F. 00026870881, contro "Omissis" nata a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis", gravante su tutti i cespiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Detti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà al sig. "Omissis" nato a Scicli il "Omissis" ed averli costruiti su suolo acquistato con atto rogito dal notaio Emmolo in data 24/12/1973.

L'immobile in oggetto è stata presentata istanza per il rilascio di Licenza Edilizia il 18/12/1976, n. 1399/76 ma rigettata dall'ufficio tecnico del Comune di Scicli.

Tale costruzione è stata edificata, in assenza di concessione o autorizzazione edilizia, rilasciata dal Comune di Scicli negli anni successivi all'atto di compravendita.

Successivamente la ditta proprietaria sig. "Omissis" ha realizzato l'immobile in oggetto in assenza di concessione edilizia presentando al Comune di Scicli Istanza in Sanatoria con L. 724/94 fascicolata al n° 701 intestata al Sig. "Omissis", oggi in corso di rilascio da parte del Comune di Scicli.

Lo scrivente C.T.U. dopo che l'ufficio tecnico del Comune è stato in grado di recuperare il fascicolo di detta Sanatoria ha potuto presentare istanza per il rilascio di certificato di Ammissibilità in Sanatoria prot. 3217 del 29-01-2018.

Ottenuto l'Attestato di Sanabilità e insussistenza vincoli, congruità oblazione e oneri concessori, rilasciato dal Comune di Scicli il 09-03-2018, che si allega alla presente.

L'immobile in oggetto risulta trasferibile, nelle more dell'aggiudicatario della presentazione dell'istanza di rilascio di sanatoria nella procedura esecutiva, con aggravio di spese come bolli e diritti di segreteria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 41, piano T

DESCRIZIONE

Fabbricato sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli in via Napoli ai civici 41, cosi composto:

- Fabbricato per civile abitazione, ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 41, abitazione di tipo economico di 2,5 vani con superficie utile mq 42,00 Bilocale composta da Cucina-Pranzo, W.C. e camera da Letto,

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- "Omissis" (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: "Omissis"
  Via Napoli, 45
  97018 - Scicli (RG)
  Nato a Scicli il "Omissis"

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano T.	42,00 mq	49,70 mq	1,00	49,70 mq	3,40 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**49,70 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**49,70 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	1040	7	2	A3	2	2,5		148,48	T	

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

Corrispondenza catastale

Dalle ispezioni eseguite presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Ragusa l'immobile descritto ritrova corrispondenza catastale con l'atto di pignoramento, e con lo stato dei luoghi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni riportate nella relazione notarile in atti della procedura si sono individuate le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso al Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 12/01/1996 ai nn. 557/54, per un importo di lire 100.000.000 (sorte capitale di lire 50.000.000) a favore della Banca Agricola e Popolare di Ragusa soc.cop. per Azioni, con sede n Ragusa, C.F. 00026870881, contro "Omissis" nato a Scicli il "Omissis", gravante l'intero immobile con esclusione della p.lla 1156 del F. 96

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18/06/2015 ai nn. 7772/1151, per un importo di Euro 28.000,00 (sorte capitale di Euro 15.033,33) a favore della Banca Agricola e Popolare di Ragusa soc.cop. per Azioni, con sede n Ragusa, C.F. 00026870881, contro "Omissis" nata a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis", gravante su tutti i cespiti.

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 13/04/2016 ai nn. 4776/836, per un importo di Euro 20.000,00 (sorte capitale di Euro 13.469,00) a favore della Commerfidi soc.coop., con sede in Ragusa, C.F.: 00247670888, contro "Omissis" nata a Scicli il "Omissis"e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis" e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis", gravante su tutti i cespiti.

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 06/05/2016 ai nn. 6195/4095, a favore della Banca Agricola e Popolare di Ragusa soc.cop. per Azioni, con sede n Ragusa, C.F. 00026870881, contro "Omissis" nata a Scicli il "Omissis"e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis"e "Omissis" nato a Scicli il "Omissis", gravante su tutti i cespiti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Detti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà al sig. "Omissis" nato a Scicli il "Omissis"ed averli costruiti su suolo acquistato con atto rogito dal notaio Emmolo in data 24/12/1973.

L'immobile in oggetto è stata presentata istanza per il rilascio di Licenza Edilizia il 18/12/1976, n. 1399/76 ma rigettata dall'ufficio tecnico del Comune di Scicli.

Tale costruzione è stata edificata, in assenza di concessione o autorizzazione edilizia, rilasciata dal comune di Scicli negli anni successivi all'atto di compravendita.

Successivamente la ditta proprietaria sig. "Omissis" ha realizzato l'immobile in oggetto in assenza di concessione edilizia presentando al Comune di Scicli Istanza in Sanatoria con L. 724/94 fascicolata al n° 701 intestata al Sig. "Omissis", oggi in corso di rilascio da parte del Comune di Scicli.

Lo scrivente C.T.U. dopo che l'ufficio tecnico del Comune è stato in grado di recuperare il fascicolo di

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

detta Sanatoria ha potuto presentare istanza per il rilascio di certificato di Ammissibilità in Sanatoria prot. 3217 del 29-01-2018.

Ottenuto l'Attestato di Sanabilità e insussistenza vincoli, congruità oblazione e oneri concessori, rilasciato dal Comune di Scicli il 09-03-2018, che si allega alla presente.

L'immobile in oggetto risulta trasferibile, nelle more dell'aggiudicatario della presentazione dell'istanza di rilascio di sanatoria nella procedura esecutiva, con aggravio di spese come bolli e diritti di segreteria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto C.T.U. dalle caratteristiche e l'ubicazione delle due unità immobiliari si rende necessario provvedere alla formazione di n° 3 lotti

Lotto 1) Casa di Abitazione in Scicli C/da Licozia, P.T. con annessi fabbricati e terreno di pertinenza;

Lotto 2) Fabbricato per civile abitazione in Donnalucata Fraz. di Scicli, via Napoli, n.43-45 (S1- T-1-2);

Lotto 3) Fabbricato per civile abitazione in Donnalucata Fraz. di Scicli, via Napoli, n. 41, piano T;

I lotti non sono soggetti ad I.V.A.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - Contrada Licozia
  Il sottoscritto Geom. Salvatore Fidone, ha ricevuto incarico in data 11/09/2017 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E.n°185/2016 quale collaboratore dell'ing. Francesco Magro, avendo partecipato alle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa e il Comune di Scicli, eseguendo sopralluogo congiuntamente con il CTU. l'ing. Francesco Magro in data 07/04/2017 presso gli immobili oggetto di pignoramento al fine della corretta individuazione e verificandone la regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico, si relaziona. Lotto-1 L'immobile in oggetto, risulta di piena proprietà dei signori "Omissis" e "Omissis", l'unità si raggiunge percorrendo una strada interpoderale in comune con altre proprietà che si diparte dalla S.P.37 per circa 850,00 m. La casa di civile abitazione in Scicli C/da Licozia si sviluppa a piano terra, per una superficie di mq 140,00 c.ca con un veranda coperta di mq 42,00, vano seminterrato mq 39,00 ed un locale deposito distaccato dal corpo principale di mq 80,00. Tutti gli ambienti sono allo stato rustico, in quanto l'immobile è in corso di ristrutturazione, alla data odierna mancano impianti tecnologici, finiture sia interne che esterne, mancano gli infissi. L'intera proprietà ha una pertinenza estesa mq 1.296,00 con annesso altro terreno di pertinenza esteso per mq 2.636,00 coltivato a frutteto ed agrumi..
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 711, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 578, Qualità Seminativo. Valore di stima del bene: € 76.000,00

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (1° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DELLE VALUTAZIONI DELLE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Per definire il valore del Lotto esecutato, sulla base delle valutazioni delle principali Agenzie Immobiliari operanti in zona, ho condotto una ricerca diretta, presso gli operatori del settore, ed indiretta attraverso un'attenta analisi delle offerte pubblicizzate su internet.
Nel considerare le indicazioni ottenute e le offerte della rete, si è tenuto in debito conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, sia in ordine alle finiture interne ed esterne, alle dimensioni complessive al lordo delle murature nonché degli spazi esterni di pertinenza, al terreno agricolo che compone l'interi lotto agli impianti presenti, ed infine al contesto della zona di riferimento.
Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.
Da tutte le valutazioni ritenute valide per la stima del lotto esecutato, si è individuato un possibile parametro di valutazione del valore di mercato, ovvero:
- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale : €/mq. 400,00 (Immobile non rifinito)

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (2° METODOLOGIA)

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

(SULLA BASE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI)

Un ulteriore valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.
I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.
La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).
I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.
La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.
La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.
Dunque, consultando i dati dell'Osservatorio risulta in Provincia di Ragusa, nel Comune di Scicli in zona periferica a destinazione Abitazione Civile, si sono riscontrati i seguenti valori:

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
Provincia: RAGUSA
Comune: SCICLI
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE
Codice zona: R1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	570	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	680	1000	L	0	0	

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Abitazioni di tipo economico Normale min €/mq 380,00 max €/mq 570,00

- Valore di riferimento per mq. di superficie: €/mq. 380,00 (Immobile non rifinito)

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Considerati i risultati delle due metodologie di stima come di seguito ripresi e riportati:
- Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte in base alle valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona: 400,00 €/mq.
- Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari: 380,00 €/mq.

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

eseguendo la media aritmetica equi ponderale dei due valori ottenuti risulta che il valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale è pari a:

V = (400 + 380)/2 = €/mq 390.00

Considerata la superficie convenzionale calcolata in 310,27 mq. Per la migliore valutazione dell'immobile in oggetto tenuto conto delle difformità urbanistiche riscontrate si applica il seguente calcolo, superficie convenzionale calcolata in 310,27 mq sottratta la superficie dell'abitazione principale mq 79,51, che verrà valutata con il valore di riferimento " 390, 00 €/mq" la restante superficie verrà calcolata al 50% del su detto valore, per le accertate carenze urbanistiche dell'intera unità immobiliare.

- Abitazione mq 79,51 = valore (79,51 x 390, 00 €/mq) = **€ 31.008,90**
- Sup. Conv. – Abitazione = valore (230,76 x 390, 00 €/mq) / 2 = **€ 44.998,20**

ottiene il **valore di mercato** stimato in :

Valore =(€ 31.008,90 + € 44.998,20) = **€ 76.007,10**

Il superiore valore ottenuto, tenendo conto delle irregolarità dovute all'esecuzione di opere in assenza della necessaria autorizzazione, e che per regolarizzare il tutto sarà necessario affrontare delle **spese** sia di carattere tecnico che per sanzioni amministrative, regolarizzazione catastale, o per la successiva messa in pristino come C.E in sanatoria del 12/06/2006 al n.08S326-06-603N

"tale somma può essere assoggettata anche per la rimessa in pristino dell'immobile"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Scicli (RG) - Contrada Licozia P.T.	79,51 mq	390,00 €/mq	€ 31.008,90	100,00	€ 31.008,90
Bene N° 1 - Fabbricato civile realizzato in difformità	230,76 mq	195,00 €/mq	€ 44.998,20	100,00	€ 44.998,20
				Valore di stima:	€ 76.007,10

Da cui:

VALORE LOTTO (in cifra tonda) = € 76.000,00

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 43-45, piano T-1-2
  Fabbricato sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli in via Napoli ai civici 43-45, cosi composto: - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 43-45 , piano T-1-2 , sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli. Composto da un locale deposito di mq 62,00 con cortile interno di mq 28,65 al piano seminterrato, garage di mq 57,00 al civ. 43 piano terra, abitazione di tipo economico di 8,5 vani con superficie utile ingresso piano terra c.ca mq 14,00 al piano primo zona soggiorno e zona notte c.ca mq 110,00 al piano secondo cucina e locale servizi di c.ca mq 51,40 con terrazza di mq 52,30.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 1156, Qualità Seminativo irriguo Valore di stima del bene: € 270.00,00

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (1° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DELLE VALUTAZIONI DELLE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Per definire il valore del Lotto esecutato, sulla base delle valutazioni delle principali Agenzie Immobiliari operanti in zona, ho condotto una ricerca diretta, presso gli operatori del settore, ed indiretta attraverso un'attenta analisi delle offerte pubblicizzate su internet.
Nel considerare le indicazioni ottenute e le offerte della rete, si è tenuto in debito conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, sia in ordine alle finiture interne ed esterne, alle dimensioni complessive al lordo delle murature nonché degli spazi esterni di pertinenza, che compone l'intero lotto agli impianti presenti, ed infine al contesto della zona di riferimento.
Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.
Da tutte le valutazioni ritenute valide per la stima del lotto esecutato, si è individuato un possibile parametro di valutazione del valore di mercato, ovvero:
- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale : €/mq. 800,00

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (2° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI)
Un ulteriore valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.
I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.
La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).
I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.
La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.
La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.
Dunque, consultando i dati dell'Osservatorio risulta in Provincia di Ragusa, nel Comune di Scicli in zona E2 Suburbana Donnalucata-Plaja Grande a destinazione Abitazione Civile, si sono riscontrati i

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

seguenti valori:

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: SCICLI

Fascia/zona: Suburbana/DONNALUCATA - PLAJA GRANDE

Codice zona: E2

Microzona: 0

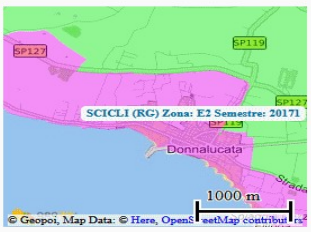
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

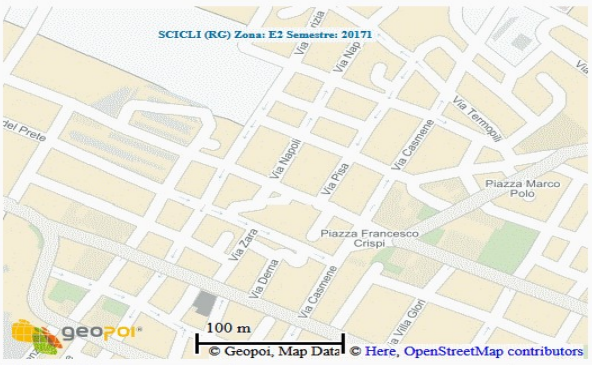
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1300	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1150	L	2,7	4	L
Autorimesse	Normale	360	500	L	1,6	2,3	L
Box	Normale	380	550	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	Normale	1300	1900	L	0	0	

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Abitazioni di tipo economico Normale min €/mq 780,00 max €/mq 1.150,00

- valore di riferimento per mq. di superficie: €/mq. 850,00

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Considerati i risultati delle due metodologie di stima come di seguito ripresi e riportati:

• Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte in base alle valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona: 800,00 €/mq.

• Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari: 850,00 €/mq.

eseguendo la media aritmetica equi ponderale dei due valori ottenuti risulta che il valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale è pari a:

V = (800,00 + 850,00)/2 = €/mq 825,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Scicli (RG) - via Napoli, 43-45, piano S1-T-1-2	326,86 mq	825,00 €/mq	€ 269.659,50	100,00	€ 269.659,50
				Valore di stima:	€ 269.659,50

Da cui:

VALORE LOTTO (in cifra tonda) = € 270.000,00

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 41, piano T.
  Fabbricato sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli in via Napoli ai civici 41, cosi composto: - Fabbricato per civile abitazione, ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 41, abitazione di tipo economico di 2,5 vani con superficie utile mq 42,00 Bilocale composta da Cucina-Pranzo, W.C. e camera da Letto,
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 41.000,00

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (1° METODOLOGIA)

((SULLA BASE DELLE VALUTAZIONI DELLE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)
Per definire il valore del Lotto esecutato, sulla base delle valutazioni delle principali Agenzie Immobiliari operanti in zona, ho condotto una ricerca diretta, presso gli operatori del settore, ed indiretta attraverso un'attenta analisi delle offerte pubblicizzate su internet.
Nel considerare le indicazioni ottenute e le offerte della rete, si è tenuto in debito conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, sia in ordine alle finiture interne ed esterne, alle dimensioni complessive al lordo delle murature nonché degli spazi esterni di pertinenza, che compone l'intero lotto agli impianti presenti, ed infine al contesto della zona di riferimento.
Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.
Da tutte le valutazioni ritenute valide per la stima del lotto esecutato, si è individuato un possibile parametro di valutazione del valore di mercato, ovvero:
- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale : €/mq. 800,00

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (2° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI)
Un ulteriore valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.
I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.
La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).
I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.
La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.
La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.
Dunque, consultando i dati dell'Osservatorio risulta in Provincia di Ragusa, nel Comune di Scicli in zona E2 Suburbana Donnalucata-Plaja Grande a destinazione Abitazione Civile, si sono riscontrati i seguenti valori:

Abitazioni di tipo economico Normale min €/mq 780,00 max €/mq 1.150,00

- valore di riferimento per mq. di superficie: €/mq. 850,00

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Considerati i risultati delle due metodologie di stima come di seguito ripresi e riportati:
• Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte in base alle valutazioni delle Agenzie Immobiliari della zona: 800,00 €/mq.
• Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari: 850,00 €/mq.
eseguendo la media aritmetica equi ponderale dei due valori ottenuti risulta che il valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale è pari a:
V = (800,00 + 850,00)/2 = €/mq 825,00

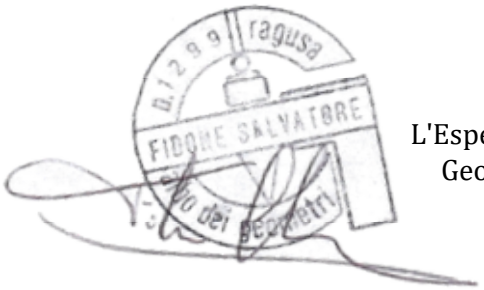
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Scicli (RG) - via Napoli, 41, piano T	49,70 mq	825,00 €/mq	€ 41.002,50	100,00	€ 41.002,50
				Valore di stima:	€ 41.002,50

Da cui:

VALORE LOTTO (in cifra tonda) = € 41.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Scicli, li 05/04/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fidone Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Lotto 1) Atto di Acquisto
- ✓ Concessione edilizia - Lotto 1) Concessione Edilizia Sanatoria
- ✓ Concessione edilizia - Lotto 1) Elaborati Grafici
- ✓ Planimetrie catastali - Lotto 1)
- ✓ Foto
- ✓ Estratti di mappa

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - Contrada Licozia
  Il sottoscritto Geom. Salvatore Fidone, ha ricevuto incarico in data 11/09/2017 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E.n°185/2016 quale collaboratore dell'ing. Francesco Magro, avendo partecipato alle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa e il Comune di Scicli, eseguendo sopralluogo congiuntamente con il CTU. l'ing. Francesco Magro in data 07/04/2017 presso gli immobili oggetto di pignoramento al fine della corretta individuazione e verificandone la regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico, si relaziona. Lotto-1 L'immobile in oggetto, risulta di piena proprietà dei signori "Omissis" e "Omissis", l'unità si raggiunge percorrendo una strada interpoderale in comune con altre proprietà che si diparte dalla S.P.37 per circa 850,00 m. La casa di civile abitazione si sviluppa interamente a piano terra in Scicli C/da Licozia, della superficie di mq 104,58 composta da ingresso soggiorno - cucina, due camere da letto e bagno ambiente seminterrato e verde di pertinenza esteso mq 1.296,00 con annesso altro terreno di pertinenza esteso per mq 2.636,00. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 711, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 578, Qualità Seminativo Destinazione urbanistica:

  E' stato richiesto presso il Comune di Scicli il certificato di destinazione Urbanistica del terreno di pertinenza all'abitazione in catasto al F. 55 p.lla 578 quale terreno ricade in zona normata nel vigente PRG "Zona Agricola E1", Inoltre l'immobile ricade su un area dove vige un vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i. Della Soprintendenza ai Beni Culturali di Ragusa.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 43-45, piano S1-T-1-2

  Fabbricato sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli in via Napoli ai civici 43-45, cosi composto: - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 43-45 , piano T-1-2 , sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli. Composto da un locale deposito di mq 62,00 con cortile interno di mq 28,65 al piano seminterrato, garage di mq 57,00 al civ. 43 piano terra, abitazione di tipo economico di 8,5 vani con superficie utile ingresso piano terra c.ca mq 14,00 al piano primo zona soggiorno e zona notte c.ca mq 110,00 al piano secondo cucina e locale servizi di c.ca mq 51,40 con terrazza di mq 52,30. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 1156, Qualità Seminativo irriguo

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 41, piano T

  Fabbricato sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli in via Napoli ai civici 41, cosi composto: - Fabbricato per civile abitazione, ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 41, abitazione di tipo economico di 2,5 vani con superficie utile mq 42,00 Bilocale composta da Cucina-Pranzo, W.C. e camera da Letto, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 185/2016 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Scicli (RG) - Contrada Licozia		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 711, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 578, Qualità Seminativo	**Superficie Convenzionale**	310,27 mq
Descrizione:	Il sottoscritto Geom. Salvatore Fidone, ha ricevuto incarico in data 11/09/2017 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E.n°185/2016 quale collaboratore dell'ing. Francesco Magro, avendo partecipato alle indagini presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa e il Comune di Scicli, eseguendo sopralluogo congiuntamente con il CTU. l'ing. Francesco Magro in data 07/04/2017 presso gli immobili oggetto di pignoramento al fine della corretta individuazione e verificandone la regolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico, si relaziona. Lotto-1 L'immobile in oggetto, risulta di piena proprietà dei signori "Omissis" e "Omissis", l'unità si raggiunge percorrendo una strada interpoderale in comune con altre proprietà che si diparte dalla S.P.37 per circa 850,00 m. La casa di civile abitazione si sviluppa interamente a piano terra in Scicli C/da Licozia, della superficie di mq 104,58 composta da ingresso soggiorno - cucina, due camere da letto e bagno ambiente seminterrato e verde di pertinenza esteso mq 1.296,00 con annesso altro terreno di pertinenza esteso per mq 2.636,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Scicli (RG) - via Napoli, 43-45, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 1156, Qualità Seminativo irriguo	**Superficie**	326,86 mq
Descrizione:	Fabbricato sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli in via Napoli ai civici 43-45, cosi composto: - Fabbricato civile ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 43-45 , piano T-1-2 , sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli. Composto da un locale deposito di mq 62,00 con cortile interno di mq 28,65 al piano seminterrato, garage di mq 57,00 al civ. 43 piano terra, abitazione di tipo economico di 8,5 vani con superficie utile ingresso piano terra c.ca mq 14,00 al piano primo zona soggiorno e zona notte c.ca mq 110,00 al piano secondo cucina e locale servizi di c.ca mq 51,40 con terrazza di mq 52,30.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9

LOTTO 3

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Scicli (RG) - via Napoli, 41, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 1040, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3	**Superficie**	49,70 mq
Descrizione:	Fabbricato sito a Donnalucata nella frazione del Comune di Scicli in via Napoli ai civici 41, cosi composto: - Fabbricato per civile abitazione, ubicato a Scicli (RG) - via Napoli, 41, abitazione di tipo economico di 2,5 vani con superficie utile mq 42,00 Bilocale composta da Cucina-Pranzo, W.C. e camera da Letto,		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Firmato Da: FIDONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56adb77c05bad840ff6cf9d9908dcde9