

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

Redatta dall' arch. Giuseppe Guglielmino nell'Esecuzione Immobiliare n. 190/2024 del R.G.E.

promossa da

FIRE S.p.a.

Codice fiscale/P.Iva : 01787570835

contro

nata a Ragusa il 17/03/1985, residente in Pozzallo (RG), via Napoli n° 120

Codice fiscale: [REDACTED]

nata a Scicli (RG) il 04/07/1957, residente in Pozzallo (RG), via Napoli n° 120

Codice Fiscale : [REDACTED]

Giudice : **Dott. Carlo di Cataldo**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Maria la Raffa**

Esperto ex art.568 C.P.C. : **Architetto Giuseppe Guglielmino**

1) Incarico	pag. 3
2) Individuazione dei beni	pag. 3
3) Descrizione	pag. 6
4) Barriere architettoniche	pag. 6
5) Dati catastali	pag. 7
6) Corrispondenza dati catastali /difformità	pag. 7
7) Caratteristiche costruttive prevalenti	pag. 8
8) Divisibilità	pag. 9
9) Stato conservativo	pag. 9
10) Confini	pag. 9
11) Titolarità e stato di possesso	pag. 9
12) Vincoli, servitù e usi civici	pag. 10
13) Esame dell'atto di pignoramento e della relazione notarile	
Completezza art. 567 C.P.	pag. 10
14) Elenco sintetico delle formalità	pag. 11
15) Normativa Urbanistica	pag. 13
16) Regolarità urbanistico – edilizia /difformità	pag. 17
17) Potenzialità edificatoria	pag. 19
18) Contabilizzazione costi sanatoria	pag. 20
19) Certificazioni e dichiarazioni di conformità	pag. 21
20) Attestato di prestazione energetica	pag. 21
21) Consistenza	pag. 22
22) Stima / formazione lotti	pag. 23
23) Elenco allegati	pag. 29
24) Riepilogo sintetico	pag. 30

1. INCARICO

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Guglielmino, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Ragusa al numero 940, email: arch.giuseppe.guglielmino@gmail.com,

PEC: giuseppe.guglielmino@archiworldpec.it, Tel. 3270660832, nominato esperto nella procedura su indicata dal giudice dell'esecuzione Dott. Carlo di Cataldo con provvedimento del 17/07/2024, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 23/07/2024.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzallo, in data 24/09/2024 si è recato, unitamente al Custode Giudiziario, Dott.ssa Maria la Raffa, sui luoghi oggetto della consulenza al fine effettuare il primo accesso e verificare lo stato d'uso e di manutenzione dei beni oggetto di stima, dando inizio alle operazioni peritali.

Il CTU è ritornato sui luoghi in data 04/11/2024 e 20/01/2025, al fine di eseguire i rilievi planimetrici, verificarne la consistenza e acquisire fotografie rappresentanti lo stato di conservazione, al fine della redazione della presente.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI :

Su istanza di **FIRE S.p.a.**, procuratrice di POP NPLs 2019 s.r.l., l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento immobiliare i beni immobili delle signore [REDACTED], nata a Scicli (RG) il 04/07/1957, c.f. : [REDACTED] e [REDACTED], nata a Ragusa (RG) il 17/03/1985, c.f. : [REDACTED].

Precisamente

1. *abitazione di tipo ultrapopolare sita in Pozzallo (RG), via Napoli n° 120, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 17, part.lla 112, sub 4, cat. A/5, da questo momento identificata come "BENE N° 2";*
2. *abitazione di tipo popolare sita in Pozzallo (RG), via Napoli n° 100, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 17, part.lla 112, sub 3, cat. A/4, da questo momento identificata come "BENE N° 1".*

** si fa presente che nell'atto di pignoramento, come nella relazione notarile, il BENE N° 1, abitazione di tipo popolare (part.lla 112, sub 3), è stato erroneamente indicato al civico n° 100 di via Napoli. Di fatto i beni pignorati risultano facenti parte dello stesso fabbricato, sito in via Napoli n° 120, come riscontrabile mediante verifiche catastali, ricadendo entrambi i beni nello stesso Foglio ed avendo la stessa particella ed il subalterno in progressivo. L'errore formale si riscontra altresì nella visura catastale.*

- *Qualora la S.V. Lo ritenga opportuno, il sottoscritto potrebbe rettificare l'errore mediante voltura catastale.*

DESCRIZIONE DEI BENI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN POZZALLO (RG), VIA NAPOLI N° 120, PIANO 2, RIPORTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POZZALLO AL FOGLIO 17, PART.LLA 112, SUB 3, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 202,45

Trattasi di un appartamento a piano secondo, in immobile per civile abitazione, di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED].

L'appartamento è parte di un fabbricato per civile abitazione che oggi consta di tre livelli fuori terra.

- L'impianto originario, che si limitava al solo piano terra, è stato realizzato mediante regolare concessione di cui al nulla osta n° 1989 del 17/11/1972;
- la sopraelevazione del primo piano è stata realizzata in seguito a regolare concessione n° 5012 del 16/04/1980 in ditta [REDACTED];
- la realizzazione del piano secondo (BENE N° 1) e del piano attico (BENE N° 2) è stata invece regolarizzata dalla concessione in sanatoria n° 17 del 17/10/1988;
- Il BENE N° 2, piano attico, è stato parzialmente coperto da tettoia lignea, legittimata da parere favorevole n° 267 del 22/12/2009 e conseguente autorizzazione edilizia del 13/01/2010.

L'accesso allo stabile avviene dal civico 120 di via Napoli; entrando, subito sulla sinistra, si trova la porta di accesso al piano terra e la scala che conduce ai vari piani.

L'immobile si sviluppa su quattro livelli fuori terra; il piano terra è destinato a garage, mentre il piano primo, il secondo ed il piano attico sono destinati ad appartamenti.

Al piano secondo del suddetto immobile si trova il BENE N° 1, appartamento di tipo popolare di una superficie calpestabile pari a mq 67,45, che si trova in un discreto stato di conservazione.

Varcando la porta di ingresso, troviamo subito sulla sinistra il salone, di una superficie calpestabile di mq 16,55. Di fronte l'ingresso si trova la cucina-pranzo di una superficie calpestabile di mq 16,10 e, immediatamente alla destra dell'ingresso si trova un corridoio che conduce ad un ripostiglio di una superficie calpestabile di mq 5,65 (camera confinante con la cucina-pranzo, sul lato sinistro del corridoio), ad un bagno di una superficie calpestabile di mq 6,12 (alla destra del corridoio) ed in fine alla camera da letto matrimoniale di una superficie calpestabile di mq 16,80.

La camera da letto prende luce ed aria da una chiostrina di ventilazione delle dimensioni di m 2,50 x 2,50.

Descrizione delle finiture:

La pavimentazione in grès porcellanato, uguale per tutti i vani ad eccezione del bagno, presenta un disegno geometrico composto da piastrelle ottagonali di colore marrone chiaro (dimensioni maggiori cm 30x30) e piastrelle quadrangolari di colore marrone scuro e di dimensioni più ridotte (cm 15x15) poste in corrispondenza dei quattro lati obliqui;

Il salone di una superficie calpestabile di mq 16,55, presenta le pareti pitturate in rosa, è arredato con un divano tre posti, due poltrone prospicienti (aventi struttura in legno e rifiniture in velluto di colore marrone) e mobilio in legno di vario genere. Gli zoccolini sono del medesimo materiale delle piastrelle 15x15.

La cucina-pranzo è di una superficie calpestabile di mq 16,10. Le pareti sono rifinite a piastrelle (di cm 15x15, color beige, a cui si alternano di piastrelle raffiguranti motivi naturali (quali limoni e foglie di agrumi su sfondo bianco) smaltate, che ricoprono quasi tutta l'altezza del vano. I pensili, disposti sul lato lungo della stanza, comprendono un piano lavoro in pietra ed ante in legno; il mobilio comprende un tavolo da pranzo anche esso in legno, un frigorifero posto sulla parete davanti al lavello.

La cucina non presenta zoccolini battiscopa.

Lo stato di conservazione del vano cucina-pranzo risulta discreto, ma va evidenziato che una piccola porzione dell'intonaco in gesso con cui è rifinito il soffitto, posta vicino all'architrave della porta finestra che affaccia su via Napoli, a seguito di infiltrazioni meteoriche perpetuatesi dalla costruzione del secondo livello in sopraelevazione al rifacimento della copertura conseguente alla realizzazione della tettoia lignea (cioè nel periodo che va dal 1988 al 2010) è di fatto rigonfiata, costituendo un distacco parziale dello strato di intonaco dal traversato in cemento che protegge il solaio in latero-cemento; questa porzione di intonaco costituisce un pericolo di caduta dall'alto che andrebbe attenzionato celermente (in situazioni di questo genere, un operaio specializzato potrebbe percuotere meccanicamente la zona coinvolta dal distacco dello strato di intonaco e relativa finitura in gesso, al fine di farla cadere al suolo e, successivamente, procedere con il rifacimento dell'intonaco compromesso e dello strato di finitura a gesso).

Il vano ripostiglio, di una superficie calpestabile di mq 5,65 si presenta in discreto stato di conservazione. Le pareti sono pitturate in giallo tenue e gli zoccolini sono uguali a quelli presenti in salone e nel corridoio.

Il bagno, di una superficie calpestabile di mq 6,12, composto da lavabo, vaso, bidet e doccia, presenta una pavimentazione a piastrelle in grès porcellanato di colore blu chiaro, mentre le pareti sono rivestite da piastrelle, alcune "a mosaico", cioè realizzate tramite l'accostamento di tasselli porcellanati delle dimensioni di cm 2x2, in diversi toni di azzurro, altre sono piastrelle di cm 15x15 di colore azzurro chiaro, che rivestono le pareti fino ad una altezza da terra di m 2,00. Anche il bagno presenta un problema di infiltrazioni, circoscritte su una porzione del soffitto, tra l'angolo e l'architrave dell'infisso, che nel tempo hanno fatto esfoliare lo strato di finitura superficiale dell'intonaco interno ed hanno favorito l'insorgere di efflorescenze e muffe.

La camera matrimoniale, di una superficie di mq 16,80, è arredata con letto matrimoniale con testata in legno, armadio quattro stagioni in legno, cassetiera in legno e due comodini del medesimo materiale. Il vano si presenta ben conservato, difatti non sono presenti segni di umidità o di infiltrazione meteorica. La pavimentazione è la medesima del corridoio e del salone, le pareti sono dipinte di colore giallo ambrato.

Tutti gli infissi presentano un telaio ligneo da cm 5,00 e vetro semplice da mm 3,00 ad eccezione della finestra del bagno, che ha telaio in alluminio e vetro ca mm 5,00.

BENE N° 2 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN POZZALLO (RG), VIA NAPOLI N° 120, PIANO 3, RIPORTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POZZALLO AL FOGLIO 17, PART.LLA 112, SUB 4, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 126,53

Trattasi di un appartamento a piano terzo del suddetto fabbricato, ricavato dalla chiusura a vetri della tettoia lignea (la cui costruzione è stata legittimata da parere favorevole n° 267 del 22/12/2009 e conseguente autorizzazione edilizia del 13/01/2010) annettendo il volume ricavato a quello già presente a piano attico, legittimato dalla concessione in sanatoria n° 17 del 17/10/1988.

L'ingresso si apre su un vano soggiorno pranzo, di una superficie calpestabile di mq 26,83, le cui pareti presentano cromie diverse;

la parete di fronte all'ingresso, realizzata in gas beton, intonacato e tinto di colore giallo (come sotto); è la parete di confine su via Napoli, ottenuta dalla chiusura a vetri della tettoia lignea;

le pareti sui lati corti sono state intonacate e tinte di colore rosa, mentre la parete su cui è posta la porta di accesso, come quella su cui è montata la cucina si presentano intonacate e tinte di colore giallo. L'ambiente arredato con due divani, una madia in legno dipinto di bianco su cui è posizionato il televisore, un frigorifero di colore rosso, un tavolo in legno da otto posti, corredato di sedie in legno e velluto rosso e uno stipo del medesimo colore della madia e delle mensole ad esso affiancate.

Il vano soggiorno pranzo confina con la zona cottura di una superficie calpestabile di mq 3,70, collegata mediante un varco arcuato, ricavato sul tramezzo divisorio tra i due ambienti.

La zona cottura prevede una disposizione dei pensili, dei fuochi e del lavello a "C"; il forno è disposto frontalmente al tavolo da pranzo. L'ambiente è stato intonacato a gesso, rivestito da piastrelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm 5x5 .

Dal vano soggiorno-pranzo, si diparte un corridoio che, ricalcando la morfologia dei piani sottostanti, conduce ad un ripostiglio di una superficie calpestabile di mq 9,19 (vano alle spalle della zona cottura), ad un bagno di una superficie calpestabile di mq 5,64, sulla destra del corridoio, e che conduce alla camera da letto matrimoniale di una superficie calpestabile di mq 15,01.

Il ripostiglio arredato a cameretta da letto singolo, non presenta tuttavia una regolare apertura verso l'esterno, non soddisfacendo di fatto i requisiti igienico sanitari. Lo stato di conservazione è discreto, considerata la poca vetustà del bene. Le pareti sono intonacate e rifinite a gesso.

Il bagno di una superficie calpestabile di mq 5,64, completo di doccia, lavabo, bidet e vaso, prende luce ed aria dalla chiostrina di ventilazione; il vano presenta un discreto stato di conservazione, non vi sono segni di infiltrazioni, le pareti intonacate e rifinite a gesso sono state piastrellate per un'altezza di circa m 2,00 da piastrelle rettangolari di dimensioni cm 15x30, di colore bianco; la pavimentazione è di colore marrone scuro e non sono presenti zoccolini battiscopa.

La camera da letto, che si trova alla fine del corridoio, prende aria e luce dalla già citata chiostrina di ventilazione. E' arredata con letto matrimoniale con testata in pelle di colore chiaro, un armadio quattro stagioni dello stesso colore della testata del letto ed un comò in legno scuro.

La parete su cui è stata realizzata la finestra è intonacata di colore bianco, mentre la parete su cui poggia la testata del letto è intonacata e tinta di colore arancione.

Descrizione delle finiture:

La pavimentazione è in grès porcellanato delle dimensioni di cm 60x60, a toni che sfumano dal marrone chiaro al beige, uguale per tutti i vani ad eccezione del bagno, dove la pavimentazione è costituita da piastrelle in grès porcellanato di colore marrone scuro.

Tutti gli infissi presentano telaio in alluminio e vetrocamera da mm 10,00.

I soffitti dei vani risultano tutti intonacati e rifiniti a gesso ad eccezione del vano soggiorno-pranzo, che presenta una copertura lignea facciavista.

Tutte le porte interne sono in legno chiaro.

BARRIERE ARCHITETTONICHE:

I beni oggetto di contenzioso si trovano a piano secondo e terzo dell'immobile sopra descritto.

L'accesso avviene, come già anticipato, sulla scala di distribuzione ai vari piani, che morfologicamente data la larghezza esigua, non si presta agevolmente all'installazione di un servoscala, l'ingombro del quale restringerebbe notevolmente il passaggio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN POZZALLO (RG), VIA NAPOLI N° 120, PIANO 2, RIPORTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POZZALLO AL FOGLIO 17, PART.LLA 112, SUB 3, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 202,45

BENE N° 2 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN POZZALLO (RG), VIA NAPOLI N° 120, PIANO 3, RIPORTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POZZALLO AL FOGLIO 17, PART.LLA 112, SUB 4, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 126,53

- Come da visure catastali, che il sottoscritto allegherà in calce alla seguente relazione, estratte presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, il BENE N° 1, risulta essere di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED].
- Il BENE N° 2, risulta invece essere di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di ¼ e della Sig.ra [REDACTED] per la quota di ¾.

CORRISPONDENZA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Da un attento esame della documentazione catastale è stato riscontrato un errore nella numerazione del civico del BENE N° 1, il quale contrariamente a quanto indicato in visura (e di conseguenza nel Pignoramento) è sito al piano secondo del civico n° 120 di via Napoli, Pozzallo (RG).

E' verificata la corrispondenza tra i dati relativi agli immobili, la tipologia, la loro consistenza e lo stato dei luoghi.

DIFFORMITA' CATASTALI

Per quanto concerne le planimetrie depositate agli Uffici del Catasto, presso la Conservatoria del Territorio di Ragusa :

- La planimetria relativa all'appartamento a secondo piano (BENE N°1), redatta dal Geom. [REDACTED] il 02/05/1985 risulta conforme allo stato dei luoghi non conforme al progetto depositato il 26/03/1980, approvato in data 11/07/1980; difatti l'appartamento risulta regolarizzato successivamente, mediante Concessione in Sanatoria n° 17 del 17/01/1988;
- La planimetria relativa all'appartamento a piano attico (BENE N° 2) non risulta conforme allo stato dei luoghi. La sopraelevazione dell'attico è stata realizzata in difformità dal progetto approvato, ma regolarizzata successivamente mediante la già citata Concessione in Sanatoria n° 17 del 17/01/1988;
- E' presente un parere favorevole per la realizzazione di una tettoia lignea, per la copertura di parte della terrazza, che approvava la realizzazione di una superficie di mq 17,29 , datato 22/12/2009 che però non figura nella planimetria attuale.
- E' necessario aggiornare la planimetria catastale del BENE n° 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Questo paragrafo analizza, nello specifico, le scelte tecnologico-progettuali circa lo scheletro dell'edificio, le macchine impiantistiche e le finiture.

Struttura portante :

La struttura portante dell'intero immobile e' una struttura mista, costituita da travi e pilastri in cls armato, i solai sono di tipo latero-cementizio (gettati in opera), e muratura in arenaria (alcune con funzione portante). La scala che consente l'accesso ai vari livelli e' realizzata in c.a. ; le tamponature sono in blocchi di laterizio forato.

Infissi :

Gli infissi del BENE N° 1 sono in Legno e presentano un vetro semplice da mm 3,00, ad eccezione della finestra del bagno, la quale presenta un telaio in alluminio con vetrocamera.

Gli infissi del BENE N° 2 presentano telaio in alluminio e vetrocamera da mm 10,00.

Copertura :

la copertura del piano attico si presenta in parte piana (realizzata in latero-cemento, regolarizzata da Concessione in Sanatoria n°17/88), ed in parte a falda spiovente (tettoia lignea sormontata da tegole, regolarizzata da Parere favorevole n° 267, datato 22/12/2009).

- La tettoia è connessa al solaio laterocementizio mediante tirafondi di tipo "Fischer", annegati nella caldana, atti a sostenere il "bicchiere" su cui si innestano i vari pilastri;
- Il collegamento tra elementi verticali e la copertura inclinata è affidato a piastre metalliche delle dimensioni cm 12,50 x 24,00;
- Il pacchetto di copertura è composto da :

- arcarecci
- perlinato in legno di abete
- guaina ardesiata
- pannello fenolico
- tegole

Finiture:

I volumi esternamente risultano intonacati ad intonaco plastico ed internamente ad intonaco a base gesso, a 3 strati, di cui ultimo tonachina ; le cromie sono diverse tra i vani (si rimanda al capitolo descrizione del bene per informazioni più precise).

Specifiche sugli impianti:

Entrambi gli appartamenti sono dotati di caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e sono riscaldati e raffrescati da una pompa di calore di tipo split.

Il contatore è unico per entrambi gli appartamenti.

DIVISIBILITA'

Data la morfologia dei BENI N° 1 e 2, considerando la loro esigua superficie, i beni non risultano divisibili.

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1

L'immobile si presenta complessivamente in un discreto stato conservativo.

Il vano cucina-pranzo ed il bagno presentano lievi problemi di infiltrazione di acqua meteorica, permeata dal solaio all'estradosso dei soffitti, che negli anni hanno causato efflorescenza, rigonfiamento, distacco parziale della finitura in gesso e muffe.

BENI N° 2

L'immobile, di realizzazione più recente rispetto al BENE N°1, si presenta complessivamente in un ottimo stato conservativo e, a differenza del BENE N° 1, non presenta problemi di infiltrazioni.

CONFINI

- I BENI confinano a destra con proprietà della famiglia [REDACTED], sul retro con la proprietà della famiglia [REDACTED], a sinistra con la proprietà della famiglia [REDACTED] e con la via Napoli.

TITOLARITÀ E STATO DI POSSESSO

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN POZZALLO (RG), VIA NAPOLI N° 120, PIANO 2, RIPORTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POZZALLO AL FOGLIO 17, PART.LLA 112, SUB 3, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 202,45

Il BENE N°1 risulta essere di proprietà di :

- [REDACTED], nata a Scicli (RG) il 04/07/1957, c.f. : [REDACTED] per la quota di 1/1

BENE N° 2 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN POZZALLO (RG), VIA NAPOLI N° 120, PIANO 3, RIPORTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POZZALLO AL FOGLIO 17, PART.LLA 112, SUB 4, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 126,53

- Il BENE N° 2 è stato acquistato dai coniugi [REDACTED] in comunione legale dei beni con il marito [REDACTED] da potere [REDACTED] mediante atto pubblico di compravendita a rogito Notar [REDACTED] in Pozzallo, n° di repertorio 35263, n° raccolta 10275 stipulato il 02/12/1988;

- [REDACTED], nata a Scicli (RG) il 04/07/1957, c.f. : [REDACTED], per la quota di $\frac{3}{4}$

- [REDACTED], nata a Ragusa (RG) il 17/03/1985, c.f. : [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{4}$

SITUAZIONE DEGLI OCCUPANTI**BENE N° 1**

L'appartamento a piano secondo risulta libero.

- La [REDACTED], residente nel suddetto immobile, vive di fatto a Malta.
- L'immobile è pervenuto ai debitori da atto pubblico di compravendita del 02/12/1998, da potere [REDACTED] a favore di [REDACTED], a rogito Notar [REDACTED] in Pozzallo, rep. N° 35263.

BENE N° 2 :

L'appartamento a piano attico risulta libero.

- La Signora [REDACTED] vive a Malta con il marito e la madre.
- **n.b. :** Si specifica che le Sig.re [REDACTED] hanno mantenuto la loro residenza in via Napoli n° 120, Pozzallo (RG).

VINCOLI, SERVITÙ E USI CIVICI**BENI N° 1,2 :**

- Dall'analisi del PRG non si sono evinti vincoli particolari.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- Non sono presenti vincoli od oneri condominiali sui sopra descritti beni n.1 e n.2. Le utenze infatti sono autonome.

**ESAME DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DELLA RELAZIONE NOTARILE
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. - ELENCO
SINTETICO DELLE FORMALITA'**

- **SUCCESSIONE** in morte di [REDACTED], nata a Pozzallo il 23 luglio

1925, deceduta il 28 febbraio 1998, certificato di denunciato successione

dell'8 luglio 1998, Rep. n. 521/247 Ufficio del Registro di Modica, trascritto
in data 8 ottobre 1999 ai nn. 14858/11648.

- Detta successione riguarda entrambe le unità immobiliari di cui all'atto di pignoramento ed è a favore della debitrice esecutata [REDACTED], di
- [REDACTED], nata a Scicli il 18 maggio 1958 ed altri soggetti.

Non risulta alcuna trascrizione di accettazione dell'eredità.

- **ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE** 2 dicembre 1998, Rep. n. 35261 in Notar [REDACTED]

- [REDACTED] di Pozzallo, trascritto in data 11 dicembre 1998 ai nn. 15144/12003

(donazione) e ai nn. 15145/12004 (divisione).

- Detto atto ha ad oggetto la donazione da parte del donante [REDACTED] delle quote di sua proprietà di entrambe le unità immobiliari a favore della debitrice esecutata [REDACTED] ed altri soggetti e la divisione con la quale la predetta [REDACTED] si attribuisce per intero l'unità immobiliare n. 2 (foglio 17 mapp. 112 sub 3) mentre altra condividente [REDACTED],

nata a Scicli il 18 maggio 1958 si attribuisce per intero l'unità immobiliare

n. 1 (foglio 17 part 112/4).

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 2 dicembre 1998 rep. n. 35263 in Notar [REDACTED]
- [REDACTED] di Pozzallo trascritto l'11 dicembre 1998 ai nn. 15147/12006 col quale la predetta sig.ra [REDACTED], dichiarando che il bene oggetto del rogito è personale, vende alla sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, che in comunione legale con il marito [REDACTED], nato a Pozzallo il 2

dicembre 1952, acquista l'unità immobiliare n. 1 (foglio 17, mapp. N.

112/4).

- **SUCCESSIONE IN MORTE** di [REDACTED], nato il 2 dicembre 1952 e

deceduto il 27 maggio 2000. Certificato di denunciato successione del 20

luglio 2000, rep. n. 655/249, Ufficio del Registro di Modica, trascritto in

- data 26 ottobre 2001, ai nn. 17011/14093 in favore di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ indiviso ciascuna dell'unità immobiliare

1 pignorata (foglio 17, mapp. 112/4).

- Non risulta alcuna trascrizione di accettazione dell'eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 26 maggio 2011 ai nn. 9430/1912 in forza dell'atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25 maggio 2011, rep. 84429/27405 in Notar [REDACTED] di Modica a favore della
- Banca Agricola Popolare di Ragusa ed a carico di [REDACTED] per la
- quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà dell'unità immobiliare 1 oggetto dell'atto di pignoramento e di [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ della predetta unità immobiliare 1 e per l'intero della proprietà della unità immobiliare 2 dell'atto di pignoramento.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 3 giugno 2024, rep. 1469 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto il 26 giugno 2024 ai nn. 10811/7877 a favore di POP NPLs 2019 srl con sede in Conegliano ed a carico delle
- precitate [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà dell'unità immobiliare 1 e di [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ della predetta unità immobiliare 1 e per l'intero della proprietà della unità immobiliare 2.

- Si fa presente che nelle note di trascrizione della donazione e della divisione i beni attribuiti ad [REDACTED] e ad [REDACTED] risultano

- erroneamente assegnati in comunione con i rispettivi coniugi mentre nell'atto di donazione e divisione detti immobili risultano donati e assegnati personalmente alle predette [REDACTED], senza alcuna
- attribuzione alla comunione con i rispettivi coniugi, derivando la proprietà alle stesse dalla successione alla madre [REDACTED] e dalla donazione
- 2 dicembre 1998 da parte del padre [REDACTED]

- Si evidenzia, altresì, che l'immobile staggito contraddistinto dal foglio 17, mapp. 112 sub 3 in Catasto risulta sito in Pozzallo, Via Napoli n. 100 mentre in effetti fa parte del fabbricato sito in Via Napoli n. 120.
- Il sottoscritto P.E. rimette alla S.V. l'opportunità di procedere alla rettifica delle note di trascrizione sopra indicate ed alla variazione catastale del

numero civico che identifica il bene contraddistinto in Catasto al foglio 17
mapp. 112/3.

- Come sopra rilevato, al fine di avere la continuità delle trascrizioni nel ventennio occorre trascrivere l'accettazione tacita delle due successioni sopra citate.

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA
CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE**

Dall'esame dell'atto donazione e divisione 2 dicembre 1998, Rep. n. 36261

precisano i condividenti, con riferimento alle parti condominiali
dell'edificio sito in Pozzallo, Via Napoli n. 120 che:

- a) [REDACTED], assegnatario del lotto C (garage a piano terra), ha

diritto di accedere nell'apposito locale posta sopra la copertura del terzo
piano per la sistemazione e la manutenzione dell'antenna televisiva e dei
serbatoi idrici:

b) nel cavedio a pian terreno sono sistemati il recipiente idrico generale e
l'autoclave a servizio dell'intero edificio.

NORMATIVA URBANISTICA

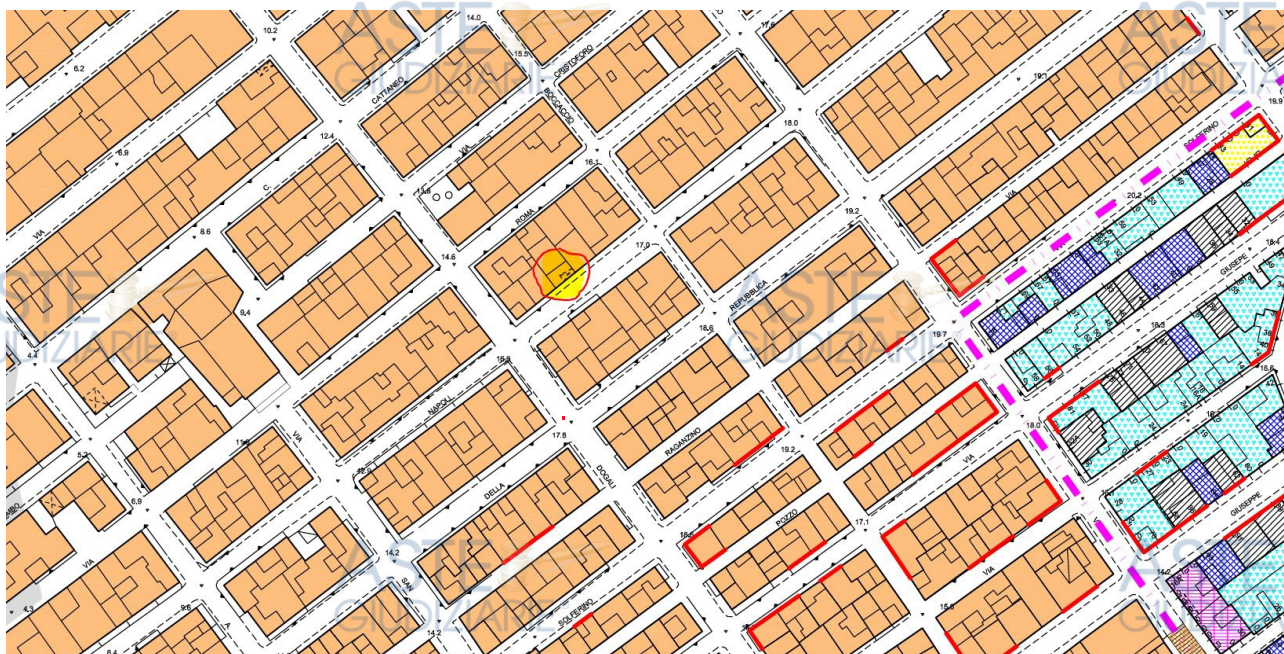
ART.35 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

La Variante Generale al P.R.G. suddivide il territorio comunale, ai sensi dell' art. 2 del D.M. 1444/1968 in applicazione dell' art. 17 della Legge 765/1967 e della normativa regionale vigente, nelle seguenti zone e sottozone:

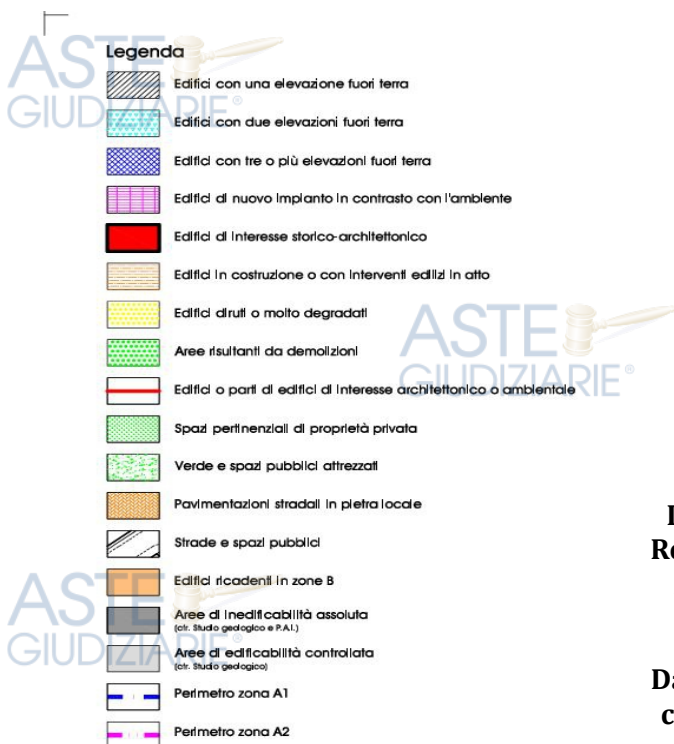
ZONE B - Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani che rivestono carattere storico, architettonico e le aree di particolare pregio ambientale e paesistico.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pozzallo l' immobile oggetto di pignoramento, ricade nella zona territoriale omogenea ""B0", così normata:

STRALCIO P.R.G. - ZONA OMOGENEA B0



L'area su cui si insedia il cespite in esame non è soggetta a particolari vincoli geologici, geomorfologici o idro-geologici.



Il Comune di Pozzallo è in atto dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 1329 del 26/10/1989 redatto dagli ingg. Saro Cutruffelli e Giuseppe Rodriguez.

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale, si evince che l'immobile ricade entro la perimetrazione del centro storico, più precisamente in zona "B".

Art. 13 Zone B

Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968. In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B0, B0a, B1, B2, B3, B4, B5, B6 e BL. In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi. L'estensione minima delle aree da includere nei piani, ove fissata, è specificata di seguito per le diverse sottozone. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi, salvo diversa indicazione per le varie sottozone, spazi relativi ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nella misura di 3,5 mq per ogni cento metri cubi di costruzione; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare. Le eventuali strade interne alle lottizzazioni devono avere una sezione trasversale in nessun caso inferiore a m. 7,50 e comunque non inferiore a quella media delle strade esistenti delle quali costituiscono il prolungamento, dovranno porsi in continuità con le strade esistenti ed essere progettate in maniera tale che, quando sarà saturata la volumetria realizzabile nell'ambito della zona omogenea, non rimangano strade a fondo cieco. Nel caso in cui venga dimostrata la assoluta impossibilità tecnica, per la natura del terreno, di ricollegare la nuova viabilità alle strade esistenti chiudendo le maglie stradali e debba pertanto necessariamente prevedersi una strada a fondo cieco, dovranno prevedersi al termine della strada adeguati spazi pubblici per la agevole manovra delle autovetture. Nelle nuove lottizzazioni riguardanti ambiti in parte già edificati non possono essere ulteriormente frazionate né comunque utilizzate per la formazione di nuovi lotti le parti di terreno già asservite o vincolate per la realizzazione degli edifici esistenti in forza della previgente disciplina P R G di Pozzallo Norme Tecniche di Attuazione 14 urbanistica, a meno che l'area vincolata non risulti maggiore di quella strettamente necessaria in base ai nuovi indici. Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione del presente piano, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati. Sono pure fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità. Gli edifici, o le parti di edifici (mansarde, locali tecnici),

vincolati a particolari destinazioni in forza di norme previgenti possono essere destinati a tutti gli usi ammessi all'interno delle zone B, a condizione che vengano rispettati i parametri di edificazione di seguito specificati per ciascuna sottozona omogenea. Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili vincolati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod.

Art. 14 Sottozona B0

Area urbana consolidata Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, ovvero del tutto trasformate, prevalentemente già normate come zone B0 dal PRG previgente. All'interno di tale zona è individuata una parte, denominata B0a, che risulta sottoposta a vincolo paesaggistico in applicazione del vigente Codice dei BB.CC.AA. e che, benché trasformata, conserva ancora un carattere riferibile alla pianificazione tardo ottocentesca. In tali sottozone il PRG ripropone sostanzialmente le norme previgenti. All'interno di tali sottozone sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione in lotti interclusi non superiori a mq. 200 nel rispetto delle seguenti prescrizioni:- la densità edilizia massima sarà pari a **9 mc/mq** per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore sino a 200 mq. è stabilito un volume massimo di mc. 1000;- l'altezza massima sarà pari a ml. 11 con non più di tre piani fuori terra;- l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi. Gli interventi di ampliamento, demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 devono rispettare le seguenti prescrizioni:- la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;- l'altezza massima sarà pari a ml. 11,00 con non più di tre piani fuori terra; l'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare il doppio della larghezza della via su cui prospettano;- distacchi dai confini m.5,0 ovvero in aderenza;- nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi. Nel caso in cui nell'elaborato di zonizzazione alla scala 1:2000 siano indicati, con segno grafico costituito da una linea di grosso spessore, "edifici o parti di edifici di interesse architettonico o ambientale" è vietata la demolizione ed è fatto obbligo di non modificare l'aspetto formale e le caratteristiche degli elementi di facciata esistenti, attenendosi alle prescrizioni riportate nel successivo art. 69. Nel caso in cui l'edificio interessato da tale segno grafico sia costituito da una sola elevazione fuori terra è consentita la sopraelevazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni: 1) l'indice di densità fondiaria complessivo, tenendo conto del volume esistente da mantenere, non può superare il valore di 5 mc/mq; 2) i nuovi volumi devono essere progettati in modo da rapportarsi armonicamente con il disegno architettonico dell'edificio esistente da mantenere, nel rispetto delle prescrizioni riportate nei successivi artt. 76 e 77.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Ricostruzione della conformità urbanistica

Su un impianto originario ad un livello fuori terra, allora sito in via Napoli n° 150, furono redatti i seguenti progetti di demolizione e ricostruzione :

- Progetto redatto dal Geom. [REDACTED], acquisito dall'ufficio protocollo in data 31/10/1972 , in Ditta [REDACTED], per la realizzazione di un edificio a tre livelli su preesistenza ad un unico piano;
- Nulla Osta n° 1989 del 17/11/1972, su parere favorevole della Commissione Edilizia del 31/10/1972;
- Progetto redatto dal Geom. [REDACTED], in Ditta [REDACTED], acquisito dall'ufficio protocollo in data 26/02/1980, per la realizzazione di un edificio a due livelli fuori terra;
- Nulla osta per lavori edili rilasciato il 17/04/1980 al n° 5012, su parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/03/1980;
- Domanda per ottenere il Permesso di Costruire, protocollata il 06/06/1980 circa la costruzione in corso d'opera di un appartamento a secondo piano, su progetto approvato con Nulla Osta n° 5012;
- Certificato di Collaudo, redatto dall'Ing. [REDACTED] e depositato al Genio Civile di Ragusa il 21/01/1988;
- Certificato di Agibilità, relativo a piano terra e piano primo del 11/02/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 17 del 17/10/1988, per l'esecuzione della sopraelevazione di un piano secondo e di un piano attico;
- Autorizzazione Edilizia, parere favorevole n° 267/09, per la realizzazione di una tettoia con struttura precaria in legno di mq 17,22 .

APPROFONDIMENTO CIRCA LE DIFFORMITÀ

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzallo, ed ha presentato regolare richiesta di accesso agli atti mediante portale "S.U.A.P." in data 13/01/2025. E' ritornato più volte per esaminare in maniera approfondita gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione del fabbricato, comparandoli con quelli attuali, al fine di verificare la doppia conformità del compendio di beni.

Dall'analisi di tutti i documenti in possesso dell'Ufficio, relativi al fabbricato in oggetto, acquisiti mediante comunicazione telematica "S.U.A.P." del Comune di Pozzallo (RG), emerge :

- che, in seguito a regolare presentazione di progetto, è stato rilasciato un Nulla Osta per esecuzione di lavori edili di sopraelevazione di un piano primo ed un piano secondo, approvata in data 17/11/1972;
- che risulta un progetto successivo al 1972 riguardante la modifica della sopraelevazione del piano primo, che non prevedeva la realizzazione di un piano secondo, approvato con C.E. N° 5010/1980;

- La realizzazione del piano secondo e del piano attico è stata regolarizzata da Concessione in Sanatoria n° 17 del 17/10/1988. Da relazione descrittiva del 1986 : "I due piani, realizzati abusivamente, si compongono di un secondo piano per una superficie di mq 88,95 ed un volume di mc 266,85 ed un piano attico per una superficie di mq 58,85 ed un volume di mc 171,84 per un totale di volume complessivo di mc 438,69" ;
- L'appartamento a **piano attico** si presenta, allo stato dei luoghi, non conforme al progetto approvato in data 11/01/2010. Con l'autorizzazione edilizia n° 267/09 è stata approvata la realizzazione di una tettoia lignea, la quale avrebbe dovuto occupare parzialmente la superficie del lastrico solare, le cui dimensioni totali sono di mq 34,60. L'autorizzazione favorevole riguarda la realizzazione di una tettoia che copra la superficie di mq 17,22, tuttavia allo stato dei luoghi, la superficie coperta da tettoia lignea risulta pari a mq 26,85; va inoltre precisato che, di fatto, il volume realizzato ed aperto su un solo lato è stato chiuso da vetrate apribili ed annesso al volume di due vani più accessori, sanato nel 1988. In base alla Legge Regionale n° 4/2003 è possibile realizzare strutture di copertura leggera, quali tettoie lignee, che possano coprire fino ad un massimo di mq 50,00; la normativa specifica che interventi di questo tipo non costituiscono aumento di superficie utile o di volume, se realizzate con strutture precarie, cioè suscettibili di facile rimozione. Di fatto, come emerge dai dettagli costruttivi, riportati nel progetto approvato e verificati allo stato dei luoghi, la struttura in legno è stata progettata collegando le parti tra loro mediante imbullonatura ed ancorando i pilastri al massetto cementizio mediante connessioni di tipo Fischer, risultando quindi facilmente smontabile. La stessa Legge prevede la possibilità di chiudere il volume realizzato mediante chiusure a vetri, anche esse facilmente disassemblabili. Ad oggi, in aggiunta a quanto previsto dall'art. 20 della Legge Regionale n. 4/2003, servirebbe presentare una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)** allegando quindi anche gli **elaborati grafici** e la **relazione tecnica** per la chiusura di verande, terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie. CILA che saranno sottoposte a controllo a campione come tutte le altre.

CONCLUSIONI

Il BENE N° 1 risulta conforme ai progetti approvati dal Comune di Pozzallo.

Il BENE N° 2 risulta parzialmente conforme, in quanto la tettoia realizzata tra il 2009 ed il 2010 risulta ricoprire una superficie maggiore di quella esplicitata nel progetto.

Siamo nella casistica in cui l'intervento è stato eseguito in difformità da un progetto regolarmente presentato ed approvato;

- Da delibera della Commissione Edilizia, la superficie destinata a d essere coperta da tettoia non doveva superare 1/3 della superficie della terrazza. Tuttavia l'art. 20 delle L.R. 4/2003 consente di coprire fino ad una superficie massima di mq 50,00; nel nostro caso le difformità consistono in una superficie coperta in esubero pari a mq 9,63 e nella chiusura a vetri della tettoia in oggetto.

Le difformità risultano sanabili, presentando una pratica edilizia in sanatoria e corrispondendo al comune :

- 50 euro per ogni metro quadro di superficie in esubero sottoposta a copertura con struttura precaria;
- 25 euro per ogni metro quadro di superficie in esubero chiusa a vetri;

Il sottoscritto ha effettuato I rilievi precisi del cespite e redatto planimetria in scala conforme allo stato dei luoghi, che verrà allegata alla suddetta relazione.

ANALISI STRUMENTI URBANISTICI

Lo strumento Urbanistico in vigore all'epoca della presentazione e della approvazione dei progetti sopra elencati è il PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE allegato alla deliberazione N.5 del 31/10/1970, attivo fino alla redazione del P.R.G. Del 1985, attivo dal 1989.

In base al PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE, l'immobile in oggetto si trovava nel tessuto dell' abitato esistente (Zona B) ; per i progetti di demolizione e ricostruzione, l'indice di fabbricabilità su tale zona omogenea era pari a 8mc/mq.

Il PIANO REGOLATORE GENERALE, operativo dal 1989, per i progetti di demolizione e ricostruzione prevede un indice di fabbricabilità di 9 mc/mq.

POTENZIALITA' EDIFICATORIE

In questo paragrafo verranno realizzati i rapporti tra superfici e volumi realizzati rispetto a quelli consentiti da strumenti urbanistici vigente, stabilendo l'eventuale sussistenza di potenziale edificatorio residuo ovvero eventuali esuberi di cubatura al di fuori del consentito.

Sono stati verificati i calcoli per la determinazione della cubatura, relativamente al progetto del 1980 ed alla Sanatoria n° 17/1988.

- SUPERFICIE LOTTO : m (7,00 x 13,60) = mq 95,20

Il volume massimo consentito si ottiene moltiplicando la superficie in pianta del lotto per l'indice di edificabilità, funzione della zona omogenea in cui ricade l'immobile, consultabile da P.R.G. .

- mq 95,20 x If 8 mc/mq= mc 761,60 (volume massimo consentito)

VOLUME IN PROGETTO :

SUPERFICIE PIANO TERRA :

E' determinata detraendo dalla sagoma del lotto, la superficie relativa alla chiostрина di ventilazione (m2,50 x 2,50) e al piccolo spazio porticato, da cui avviene l'accesso ai beni (m 4,00 x 1,20).

$$\text{mq } 95,20 - [(4,00 \times 1,20) + (2,50 \times 2,50)] = \text{mq } 84,15$$

LA SUPERFICIE DI PIANO TERRA RISULTA DUNQUE PARI A mq 84,15

- **VOLUME PIANO TERRA : mq 84,15 x $\frac{1}{2}$ x (3,60+3,70) altezza media = mc 307,14**

SUPERFICIE PIANO PRIMO :

$$\text{mq } 95,20 - (2,50 \times 2,50) = \text{mq } 88,95 \times \text{m } 3,00 = \text{mc } 266,85$$

LA SUPERFICIE DI PIANO PRIMO RISULTA DUNQUE PARI A mq 88,95

- **IL VOLUME DI PIANO PRIMO RISULTA DUNQUE PARI A mc 266,85**
- **L'OBLIGO DI SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGIO E' PARI AD 1/20 DEL VOLUME CONSENTITO :**

$$\text{mc } 761,60 / 20 = \text{mq } 38,08 \text{ (superficie minima da destinare a parcheggi/autorimesse)}$$

- **mq GARAGE : mq 60,63 > di mq 38,08 (RAPPORTO VERIFICATO)**

VOLUME MASSIMO CONSENTITO : mc 761,60 > mc 573,99 (volume realizzato)

La cubatura realizzata in difformità dal progetto approvato, relativamente alla sopraelevazione del piano secondo e del piano attico è stata regolarizzata da Concessione in Sanatoria n° 17 del 17/10/1988, precisamente :

PIANO SECONDO :

Dimensione lotto m (7,00 x 13,60) = mq 95,20 - m (2,50 x 2,50) = mq 88,95 x m 3,00 = mc 266,85

LA SUPERFICIE DI PIANO SECONDO RISULTA DUNQUE PARI A mq 88,95

- **IL VOLUME DI PIANO SECONDO RISULTA DUNQUE PARI A mc 266,85**

PIANO ATTICO :

Dimensione lotto m (7,00 x 9,30) = mq 65,10 - m (2,50 x 2,50) = mq 58,85 x m 2,92 = mc 171,84

LA SUPERFICIE DI PIANO ATTICO RISULTA DUNQUE PARI A mq 58,85

- **IL VOLUME DI PIANO SECONDO RISULTA DUNQUE PARI A mc 171,84**

-----> NON RISULTA ULTERIORE CUBATURA DISPONIBILE.

CONTABILIZZAZIONE DEI COSTI PER LA SANATORIA :

I costi necessari a riportare il fabbricato in uno stato di regolarità sono :

REDAZIONE pratica C.I.L.A. o S.C.I.A. IN SANATORIA che prevede :

- un versamento a favore della Tesoreria Comunale come ammenda per la difformità realizzata :

Dall'entrata in vigore dell'art. 36 Bis del TUE, se l'intervento è conforme alle norme urbanistiche edilizie sia al momento della realizzazione che al momento della richiesta in sanatoria, a seconda dell'entità degli abusi commessi si dovrà corrispondere un onere che va da un minimo di € 516,00 ad un massimo € 1032,00.

Il comune potrà richiedere all'agenzia delle entrate di calcolare l'incremento del valore dell'immobile per poi applicare la sanzione in modo proporzionale.

Se l'intervento è stato realizzato in difformità dal titolo edilizio, e se il valore dell'immobile è rimasto invariato, il Comune potrà applicare la sanzione minima prevista dall'articolo 36 Bis del TUE.

Dato che l'abuso è costituito dalla copertura, mediante tettoia lignea, di una superficie in esubero di mq 9,63 rispetto a quella approvata, e considerato che è stato presentato un regolare titolo per l'esecuzione dei lavori, il sottoscritto, essendosi confrontato con l'Ufficio Tecnico di Pozzallo, precisa che la sanzione da applicare è la minima, pari ad € 516,00;

- i diritti di istruttoria della pratica pari ad € 212,00
- il costo del tecnico per la redazione della pratica urbanistica pari ad € 1,400,00
- € 50,00 per ogni metro quadro di superficie in esubero sottoposta a copertura con struttura precaria;
- € 25,00 per ogni metro quadro di superficie in esubero chiusa a vetri;

precisamente :

- € 50,00 x mq 9,63 = € 481,50
- € 25,00 x mq 19,04 (superficie vetrata) = € 476,00
- **TOTALE**: € (212,00 + 1.400,00 + 516,00 + 481,50 + 476,00) = **€ 3.085,00**

CERTIFICAZIONI E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Precisando che non è mai stata prodotta l'abitabilità per il suddetto fabbricato, il C.T.U. , non avendo rinvenuto alcuna certificazione presso gli uffici comunali preposti, ha interrogato personalmente l'archivio del progettista originario, riscontrando la presenza di tutti i documenti e certificazioni necessari per l'abitabilità, di cui allega copia fotostatica :

- non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è presente la dichiarazione di conformità dell' impianto termico;
- non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- è presente il certificato di collaudo strutturale datato 18/01/1988;
- non esiste S.C.A. Relativa all'immobile;
- non è stata rinvenuta la Fine Lavori;
- è presente certificato di agibilità dell'immobile datato 11/02/1988;
- non è presente il libretto degli impianti.

PREVISIONE COSTI PER ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto CTU, non essendo in possesso di nessun documento comprovante la classe energetica dei beni immobili oggetto del pignoramento, nel reperire tutti i dati tecnici necessari a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica si è accorto della mancanza del libretto degli impianti (che dunque non risultano accatastati presso il Catasto Energetico Impianti Sicilia). Al fine di poter redigere e registrare regolarmente l' A.P.E. prodotto al Catasto Energetico Sicilia, è necessario che un installatore abilitato rediga il suddetto libretto degli impianti, da D.M 10/02/2014 e rediga altresì il rapporto di efficienza energetica (allegati necessari per l'accatastamento).

CONTABILIZZAZIONE DEI COSTI PER LA PRODUZIONE DELL' A.P.E. E DEL C.D.U. :

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA :

- compilazione libretto impianti ed accatastamento macchine al catasto energetico (ad opera di un installatore abilitato) € 100,00
- rilievi specifici + redazione ape + registrazione al catasto energetico sicilia € 300,00

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA :

- n° 2 marche da bollo da € 16,00 cadauna
- versamento di € 51,65 relativo ai diritti di segreteria,
- redazione pratica e produzione di allegati da protocollare € 250,00

TOTALE COSTI :

- TOTALE A.P.E. € 400,00
- TOTALE C.D.U. € 333,65

CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale ** Che valuta l'incidenza di muri esterni e tramezzi	Altezza	Piano
Vano 1 – INGRESSO-ANDITO DI DISTRIBUZIONE	mq 6,23	mq 6,85	h m 2,80	SECONDO
Vano 2 – CUCINA-PRANZO	mq 16,10	mq 18,53	h m 2,80	SECONDO
Vano 3 – SALONE	mq 16,55	mq 19,28	h m 2,80	SECONDO
Vano 4 – RIPOSTIGLIO	mq 5,65	mq 8,87	h m 2,80	SECONDO
Vano 5 – BAGNO	mq 6,12	mq 7,76	h m 2,80	SECONDO
Vano 6 – CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE	mq 16,80	mq 19,72	h m 2,80	SECONDO
TOTALE VANI ABITATIVI	mq 67,45	mq 81,01		
Aree di pertinenza :				
BALCONE	mq 6,09	Con incidenza del 25% fino a mq 25 = 6,09 x 25% = mq 1,52		SECONDO
TOTALE SUPERFICI NETTE PERTINENZE	mq 6,09	mq 6,09		
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI DELLE PERTINENZE		mq 1,52		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 82,53		
** PER SUPERFICIE COMMERCIALE SI INTENDE LA SUPERFICIE DA UNI 10750.				

BENE N°2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale ** Che valuta l'incidenza di muri esterni e tramezzi	Altezza	Piano
Vano 1 - SOGGIORNO-PRANZO	mq 26,83	mq 31,49	Hm m 2,85	ATTICO
Vano 2 - ANGOLO COTTURA	mq 3,70	mq 4,55	Hm m 2,85	ATTICO
Vano accessorio 3 - RIPOSTIGLIO	mq 9,19	mq 10,71	H m 2,72	ATTICO
Vano 4 - CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE	mq 15,01	mq 18,23	H m 2,72	ATTICO
Vano 5 - BAGNO	mq 5,64	mq 7,35	H m 2,72	ATTICO
Vano accessorio 6 - ANDITO	mq 5,22	mq 6,34	H m 2,72	ATTICO
TOTALE	mq 65,59	mq 78,67		
Area esterna di pertinenza :				
BALCONE	mq 6,09	con incidenza del 25% fino a mq 25 = 6,09 x 25% =mq 1,52		
TOTALE SUPERFICIE NETTA PERTINENZE	mq 6,09	mq 6,09		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 80,19		
** PER SUPERFICIE COMMERCIALE SI INTENDE LA SUPERFICIE DA UNI 10750.				

FORMAZIONE LOTTI

LOTTO N°1 :

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN POZZALLO (RG), VIA NAPOLI N° 120, PIANO 2, RIPORTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POZZALLO AL FOGLIO 17, PART.LLA 112, SUB 3, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 202,45

LOTTO N° 2:

BENE N° 2 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN POZZALLO (RG), VIA NAPOLI N° 120, PIANO 3, RIPORTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POZZALLO AL FOGLIO 17, PART.LLA 112, SUB 4, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 126,53

STIMA DEI BENI

Il valore di mercato **da norma UNI 11612/2015** è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza tale formula matematica :

$$V.M. = Sup. Commerciale \times Quotazione \text{ al mq } \times Coeffic. Di merito$$

La superficie commerciale equivale alla superficie convenzionale vendibile, data dalla somma di :

- Superfici coperte
- Superfici ponderate di uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, giardini...
- Quote percentuali delle superfici di pertinenza

AS
GIU
S
A



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Provincia: RAGUSA

Comune: POZZALLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 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	790	1150	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	910	L	2,6	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	300	440	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	330	475	L	1,5	2,2	L

LOTTO N° 1

In base ai dati OMI, riguardanti le abitazioni di tipo civile, il prezzo a mq oscilla da un minimo di €/mq 750,00 ed un massimo di €/mq 910,00 ;

Va considerato:

- Il livello di finiture di pregio dell'appartamento,
- La presenza di pertinenze,
- Il grado di illuminazione naturale;

per cui il C.T.U ritiene congruo un valore di €/mq 850 per la superficie commerciale pari a mq 81,53 .

ANALISI DI MERCATO

Da un'attenta analisi di mercato, effettuata comparando dati economici utilizzati dalle più professionali agenzie immobiliari di Pozzallo, il valore medio al mq, per immobili di tipo "abitazione economica A/4", situati in zona B0, in discreto stato di conservazione è di €/mq 1.150,00;

Il C.T.U., al fine di avvicinarsi quanto più possibile al prezzo di vendita più preciso, propone una media tra i valori ritenuti congrui, presi dall'Osservatorio Immobiliare e l'analisi di mercato effettuata :

€/mq $(850,00 + 1.150,00) : 2 = \text{€/mq } 1.000,00$

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO :

BENE N° 1 :

PIANO : - 15%

RISCALDAMENTO : AUTONOMO + 5 %

ESPOSIZIONE E VISTA : MISTA (INTERNA ED ESTERNA) 0 %

STATO DI CONSERVAZIONE : 0 %

LUMINOSITA' : + 5 %

TOTALE = - 5%

→ V.M. = Sup. Commerciale x Quotazione al mq x Coeffic. Di merito =

$\text{€ } 1.000,00 \times \text{mq } 82,53 = \text{€ } 82.530,00 - 5\% = \text{€ } 78.403,50$

PER GARANZIA SUI VIZI OCCULTI L'IMPORTO VA RIDOTTO DEL 15 % :

→ $\text{€ } 78.403,50 - 15\% = \text{€ } 66.642,98$

- Il bene non risulta essere abusivo dunque non è necessario applicare la riduzione del 50% sul valore di mercato.

All'importo di **€ 66.642,98** vanno detratti i costi relativi alla produzione dell'A.P.E. E del C.D.U.

PREZZO FINALE A BASE D'ASTA → $\text{€ } (66.642,98 - 400,00 - 333,65) = \text{€ } 65.909,33$

LOTTO N° 2

BENE N° 2

In base ai dati OMI, riguardanti le abitazioni di tipo civile, precisamente "abitazione economica A/4", il prezzo a mq oscilla da un minimo di €/mq 750,00 ed un massimo di €/mq 910,00 ;

Va considerato:

- Il livello di finiture di pregio dell'appartamento,
- La presenza di pertinenze,
- Il grado di illuminazione naturale;

per cui il C.T.U ritiene congruo un valore di €/mq 900,00 per la superficie commerciale pari a mq 80,19.

ANALISI DI MERCATO

Da un'attenta analisi di mercato, effettuata comparando dati economici utilizzati dalle più professionali agenzie immobiliari di Pozzallo, il valore medio al mq, per immobili di tipo "abitazione economica A/4", situati in zona B1, in discreto stato di conservazione è di €/mq 1.150,00;

Il C.T.U., al fine di avvicinarsi quanto più possibile al prezzo di vendita più preciso, propone una media tra i valori ritenuti congrui, presi dall'Osservatorio Immobiliare e l'analisi di mercato effettuata:

€/mq $(900,00 + 1.150,00) : 2 = \text{€/mq } 1.025,00$

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO :

BENE N° 2, Sup. Commerciale : mq 80,19

PIANO : - 20%

RISCALDAMENTO : AUTONOMO + 5 %

STATO DI CONSERVAZIONE : + 10 %

LUMINOSITA' : + 10 %

TOTALE: +5 %

€/mq 1.025,00 x mq 80,19 = € 82.194,75 +5% = **€ 86.304,49**

PER GARANZIA SUI VIZI OCCULTI L'IMPORTO VA RIDOTTO DEL 15 % :

→ € **86.304,49** - 15% = € 73.358,82

All'importo di € **73.358,82** vanno detratti i costi relativi alla produzione dell'A.P.E., del C.D.U. e gli oneri di regolarizzazione urbanistica

PREZZO FINALE A BASE D'ASTA → € $(73.358,82 - 400,00 - 333,65 - 3.085,50) = \text{€ } 69.539,67$

VALORE FINALE DI STIMA, LOTTO N° 1 E 2

Il Perito estimatore, a seguito delle verifiche effettuate puntigliosamente, formula il valore dei beni oggetto di pignoramento, tenendo conto delle dovute decurtazioni sul valore di mercato, come segue :

STIMA VALORE VENALE DEI BENI

LOTTO 1 : € 78.403,50 +

LOTTO 2 : € 86.304,49 = € 164.707,99

- **RIDUZIONE PER GARANZIA SUI VIZI OCCULTI, PARI AD UN ABBATTIMENTO DEL 15% :**

→ € 78.403,50 - 15% = € 66.642,98

→ € 86.304,49 - 15% = € 73.358,82

IMPORTI A DETRARRE :

- TOTALE A.P.E. ad unità immobiliare : € 400,00
- TOTALE C.D.U. ad unità immobiliare : € 333,65
- ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL BENE 2 : € 3.085,50

PREZZO FINALE A BASE D'ASTA del lotto 1 → € (66.642,98 - 400,00 - 333,65) = **€ 65.909,33**

PREZZO FINALE A BASE D'ASTA del lotto 2 → € (73.358,82 - 400,00 - 333,65 - 3.085,50) = **€ 69.539,67**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita telematicamente la relazione di stima, in duplice copia. Una delle copie, elaborato peritale per pubblicazione, è priva di ogni nominativo dei debitori e di soggetti terzi. Copia dell'elaborato integrale viene inviata alle parti interessate.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., il sottoscritto resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vittoria, li 17/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuseppe Guglielmino

ELENCO ALLEGATI:

1. COPIE FOTOSTATICHE PROGETTI ED ALLEGATI REPERITI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI

1 - PROGETTO DEL 1972

2 - PROGETTO DEL 1980

3 - CONCESSIONE IN SANATORIA N. 17/1988

4 - PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA DI COPERTURA , PARERE FAV. N° 267/09

2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 -DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE N. 1 - INTERNI CON INDICATI I PUNTI DI VISUALE

2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE N. 2 - INTERNI CON INDICATI I PUNTI DI VISUALE

3. PLANIMETRIE IN SCALA 1:100 – VIA NAPOLI N° 120 –

1 - BENE N. 1 - RILIEVI IN SCALA 1:100

2 - BENE N. 2 - RILIEVI IN SCALA 1:100

3 - BENE N. 1 - PLANIMETRIA PER IL CALCOLO DELLA SUP. COMMERCIALE IN SCALA 1:100

4 - BENE N. 2 - PLANIMETRIA PER IL CALCOLO DELLA SUP. COMMERCIALE IN SCALA 1:100

5 - BENE N. 2 - PLANIMETRIA COMPARATIVA DELLE DIFFORMITA' IN SCALA 1:100

4. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

6.1 ATTO DI PROVENIENZA APPARTAMENTO A PIANO ATTICO DEL 02/12/1998

• 6.2 ELENCO FORMALITA' [REDACTED]

• 6.3 ELENCO FORMALITA' [REDACTED]

6.4 ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE DEL 02/12/1998

• VISURA [REDACTED]

5. CERTIFICATI DI RESIDENZA

SCHEMA SINTETICA

Lotto n° 1

- Esec. 190/2024 contro : [REDACTED] [REDACTED] Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario : Dott.ssa Maria La Raffa Esperto del procedimento : Arch. Giuseppe Guglielmino	
DIRITTO	Trattasi di un appartamento a piano secondo, in immobile per civile abitazione, di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED].
BENE 1	L'immobile si sviluppa su quattro livelli fuori terra; il piano terra è destinato a garage, mentre il piano primo, il secondo ed il piano attico sono destinati ad appartamenti. Al piano secondo del suddetto immobile si trova il BENE N° 1, appartamento di tipo popolare di una superficie calpestabile pari a mq 67,45, che si trova in un discreto stato di conservazione. Varcando la porta di ingresso, troviamo subito sulla sinistra il salone, di una superficie calpestabile di mq 16,55. Di fronte l'ingresso si trova la cucina-pranzo di una superficie calpestabile di mq 16,10 e , immediatamente alla destra dell'ingresso si trova un corridoio che conduce ad un ripostiglio di una superficie calpestabile di mq 5,65 (camera confinante con la cucina-pranzo, sul lato sinistro del corridoio), ad un bagno di una superficie calpestabile di mq 6,12 (alla destra del corridoio) ed in fine alla camera da letto matrimoniale di una superficie calpestabile di mq 16,80. La camera da letto prende luce ed aria da una chiostrina di ventilazione delle dimensioni di m 2,50 x 2,50.
UBICAZIONE	Comune di Pozzallo (RG), Via Napoli n° 120; COORDINATE GEOGRAFICHE: 36° 43' 34.33" N, 14° 50' 27.43" E
TITOLARITA'	Il BENE N°1 risulta essere di proprietà di : • [REDACTED], nata a Scicli (RG) il 04/07/1957, c.f. : [REDACTED] per la quota di 1/1
PROVENIENZA VENTENNALE	Al fine di avere la continuità delle trascrizioni nel ventennio occorre trascrivere l'accettazione tacita delle due successioni sopra citate.
DATI CATASTALI	BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN POZZALLO (RG), VIA NAPOLI N° 120, PIANO 2, RIPORTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POZZALLO AL FOGLIO 17, PART.LLA 112, SUB 3, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 202,45
LOTTO	Il Lotto è composto dal Bene n° 1, appartamento a piano secondo sito in Pozzallo (RG), via Napoli n° 120.
OCCUPAZIONE	L'appartamento a piano secondo risulta libero.
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567, c.2 -C.P.C.	La documentazione non è completa, mancano le accettazioni tacite delle successioni in morte di [REDACTED]
IRREGOLARITA' E ABUSI	NON SONO PRESENTI IRREGOLARITA', LO STATO DEI LUOGHI E' PIENAMENTE CONFORME ALLA SANATORIA

	N. 17 DEL 1988
SANABILITA'	-
TITOLARITA' URBANISTICA	• Su un impianto originario ad un livello fuori terra, allora sito in via Napoli n° 150, furono redatti i seguenti progetti di demolizione e ricostruzione : • Progetto redatto dal Geom. [REDACTED], acquisito dall'ufficio protocollo in data 31/10/1972 , in Ditta [REDACTED], per la realizzazione di un edificio a tre livelli su preesistenza ad un unico piano; • Nulla Osta n° 1989 del 17/11/1972, su parere favorevole della Commissione Edilizia del 31/10/1972; • Progetto redatto dal Geom. [REDACTED], in Ditta [REDACTED], acquisito dall'ufficio protocollo in data 26/02/1980, per la realizzazione di un edificio a due livelli fuori terra; • Nulla osta per lavori edili rilasciato il 17/04/1980 al n° 5012, su parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/03/1980; • Domanda per ottenere il Permesso di Costruire, protocollata il 06/06/1980 circa la costruzione in corso d'opera di un appartamento a secondo piano, su progetto approvato con Nulla Osta n° 5012; • Certificato di Collaudo, redatto dall'Ing. [REDACTED] e depositato al Genio Civile di Ragusa il 21/01/1988; • Certificato di Agibilità, relativo a piano terra e piano primo del 11/02/1988; • Concessione Edilizia in Sanatoria n° 17 del 17/10/1988, per l'esecuzione della sopraelevazione di un piano secondo e di un piano attico; • Autorizzazione Edilizia, parere favorevole n° 267/09, per la realizzazione di una tettoia con struttura precaria in legno di mq 17,22
AGIBILITA'/ABITABILITA'	E' PRESENTE UN CERTIFICATO DI AGIBILITA' RELATIVO AL PIANO TERRA E PIANO PRIMO DEL 11/02/1988
DIVISIBILITA'	Il BENE 1 risulta troppo piccolo per essere diviso.
VALORE DI MERCATO	€ 78.403,50
VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 66.642,98
VALORE AL NETTO DELLA DETRAZIONE COSTI PER PRODUZIONE A.P.E. E C.D.U. - PREZZO A BASE D'ASTA	€ 65.909,33
VALORE DI CANONE DI MERCATO	€ 243,46 al mese
VENDIBILITA' E MOTIVO	Buon livello di vendibilità per via della posizione centrale in zona B0
VINCOLI	• Dall'analisi del PRG non si sono evinti vincoli particolari.
EDILIZIA AGEVOLATA	Il bene non ricade in tale casistica.
ONERI	Non è stata riscontrata la presenza di oneri.
APE	Non e' presente alcun Attestato di Prestazione Energetica

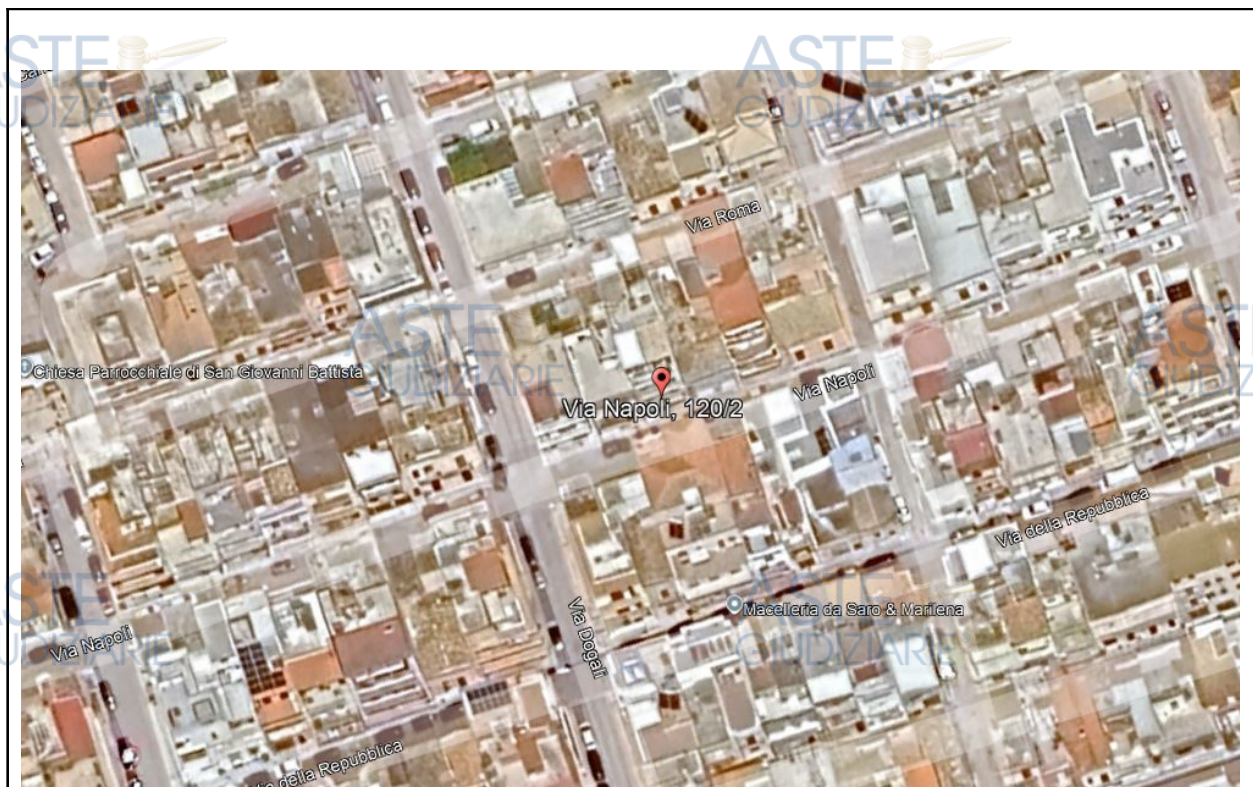
**TRASCRIZIONI E
ISCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI**

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

- **SUCCESSIONE in morte di** [REDACTED], nata a Pozzallo il 23 luglio 1925, deceduta il 28 febbraio 1998, certificato di denunciato successione dell'8 luglio 1998, Rep. n. 521/247 Ufficio del Registro di Modica, trascritto in data 8 ottobre 1999 ai nn. 14858/11648. Detta successione riguarda entrambe le unità immobiliari di cui all'atto di pignoramento ed è a favore della debitrice esecutata [REDACTED], di [REDACTED], nata a Scicli il 18 maggio 1958 ed altri soggetti. Non risulta alcuna trascrizione di accettazione dell'eredità.
- **• ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE** 2 dicembre 1998, Rep. n. 35261 in Notar [REDACTED] di Pozzallo, trascritto in data 11 dicembre 1998 ai nn. 15144/12003 (donazione) e ai nn. 15145/12004 (divisione). Detto atto ha ad oggetto la donazione da parte del donante [REDACTED] delle quote di sua proprietà di entrambe le unità immobiliari a favore della debitrice esecutata [REDACTED] ed altri soggetti e la divisione con la quale la predetta [REDACTED] si attribuisce per intero l'unità immobiliare n. 2 (foglio 17 mapp. 112 sub 3) mentre altra condividente [REDACTED], nata a Scicli il 18 maggio 1958 si attribuisce per intero l'unità immobiliare n. 1 (foglio 17 part 112/4).
- **• ATTO DI COMPRAVENDITA** del 2 dicembre 1998 rep. n. 35263 in Notar [REDACTED] di Pozzallo trascritto l'11 dicembre 1998 ai nn. 15147/12006 col quale la predetta sig.ra [REDACTED], dichiarando che il bene oggetto del rogito è personale, vende alla sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, che in comunione legale con il marito [REDACTED], nato a Pozzallo il 2 dicembre 1952, acquista l'unità immobiliare n. 1 (foglio 17, mapp. N. 112/4).
- **• SUCCESSIONE IN MORTE di** [REDACTED], nato il 2 dicembre 1952 e deceduto il 27 maggio 2000. Certificato di denunciato successione del 20 luglio 2000, rep. n. 655/249, Ufficio del Registro di Modica, trascritto in data 26 ottobre 2001, ai nn. 17011/14093 in favore di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ indiviso ciascuna dell'unità immobiliare 1 pignorata (foglio 17, mapp. 112/4).
- **• Non risulta alcuna trascrizione di accettazione dell'eredità.**
- **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO**
- **• IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 26 maggio 2011 ai nn. 9430/1912 in forza dell'atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25 maggio 2011, rep. 84429/27405 in Notar [REDACTED] di Modica a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa ed a carico di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà dell'unità immobiliare 1 oggetto dell'atto di pignoramento e di [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ della predetta unità immobiliare 1 e per l'intero della proprietà della unità immobiliare 2 dell'atto di pignoramento.

	• PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 3 giugno 2024, rep. 1469 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto il 26 giugno 2024 ai nn. 10811/7877 a favore di POP NPLs 2019 srl con sede in Conegliano ed a carico delle precitate [REDACTED] per la quota di ¼ della proprietà dell'unità immobiliare 1 e di [REDACTED] per la quota di ¾ della predetta unità immobiliare 1 e per l'intero della proprietà della unità immobiliare 2. Si fa presente che nelle note di trascrizione della donazione e della divisione i beni attribuiti ad [REDACTED] e ad [REDACTED] risultano erroneamente assegnati in comunione con i rispettivi coniugi mentre nell'atto di donazione e divisione detti immobili risultano donati e assegnati personalmente alle predette [REDACTED] e [REDACTED], senza alcuna attribuzione alla comunione con i rispettivi coniugi, derivando la proprietà alle stesse dalla successione alla madre [REDACTED] e dalla donazione 2 dicembre 1998 da parte del padre [REDACTED]. Si evidenzia, altresì, che l'immobile staggito contraddistinto dal foglio 17, mapp. 112 sub 3 in Catasto risulta sito in Pozzallo, Via Napoli n. 100 mentre in effetti fa parte del fabbricato sito in Via Napoli n. 120. Il sottoscritto P.E. rimette alla S.V. l'opportunità di procedere alla rettifica delle note di trascrizione sopra indicate ed alla variazione catastale del numero civico che identifica il bene contraddistinto in Catasto al foglio 17 mapp. 112/3
--	--

CONSISTENZA				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale ** Che valuta l'incidenza di muri esterni e tramezzi	Altezza	Piano
Vano 1 – INGRESSO-ANDITO DI DISTRIBUZIONE	mq 6,23	mq 6,85	h m 2,80	SECONDO
Vano 2 – CUCINA-PRANZO	mq 16,10	mq 18,53	h m 2,80	SECONDO
Vano 3 – SALONE	mq 16,55	mq 19,28	h m 2,80	SECONDO
Vano 4 – RIPOSTIGLIO	mq 5,65	mq 8,87	h m 2,80	SECONDO
Vano 5 – BAGNO	mq 6,12	mq 7,76	h m 2,80	SECONDO
Vano 6 – CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE	mq 16,80	mq 19,72	h m 2,80	SECONDO
TOTALE VANI ABITATIVI	mq 67,45	mq 81,01		
Aree di pertinenza :				
BALCONE	mq 6,09	Con incidenza del 25% fino a mq 25 = 6,09 x 25% =mq1,52		SECONDO
TOTALE SUPERFICI NETTE PERTINENZE	mq 6,09	mq 6,09		
VALORE DI MERCATO	€ 78.403,50			
VALORE DI VENDITA FORZATA € 66.642,98 PREZZO A BASE D'ASTA : € 65.909,33				
VALORE DI CANONE DI MERCATO € 243,46 mese				



ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

• Esec. 190/2024 contro : [REDACTED] • [REDACTED] Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario : Dott.ssa Maria La Raffa Esperto del procedimento : Arch. Giuseppe Guglielmino	
DIRITTO	• Trattasi di un appartamento a piano attico, in immobile per civile abitazione; Il BENE N° 2 è stato acquistato dai coniugi [REDACTED] in comunione legale dei beni con il marito [REDACTED] da potere [REDACTED] mediante atto pubblico di compravendita a rogito Notar [REDACTED] in Pozzallo, n° di repertorio 35263, n° raccolta 10275 stipulato il 02/12/1988; • [REDACTED] A, nata a Scicli (RG) il 04/07/1957, c.f. : [REDACTED], per la quota di $\frac{3}{4}$ • [REDACTED], nata a Ragusa (RG) il 17/03/1985, c.f. : [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$
BENE 2	L'immobile si sviluppa su quattro livelli fuori terra; il piano terra è destinato a garage, mentre il piano primo, il secondo ed il piano attico sono destinati ad appartamenti. Trattasi di un appartamento a piano attico del suddetto fabbricato, ricavato dalla chiusura a vetri della tettoia lignea (la cui

	costruzione è stata legittimata da parere favorevole n° 267 del 22/12/2009 e conseguente autorizzazione edilizia del 13/01/2010) annettendo il volume ricavato a quello già presente a piano attico, legittimato dalla concessione in sanatoria n° 17 del 17/10/1988. L'ingresso si apre su un vano soggiorno pranzo, di una superficie calpestabile di mq 26,83, le cui pareti presentano cromie diverse; la parete di fronte all'ingresso, realizzata in gas beton, intonacato e tinto di colore giallo (come sotto); è la parete di confine su via Napoli, ottenuta dalla chiusura a vetri della tettoia lignea; le pareti sui lati corti sono state intonacate e tinte di colore rosa, mentre la parete su cui è posta la porta di accesso, come quella su cui è montata la cucina si presentano intonacate e tinte di colore giallo. L'ambiente arredato con due divani, una madia in legno dipinto di bianco su cui è posizionato il televisore, un frigorifero di colore rosso, un tavolo in legno da otto posti, corredato di sedie in legno e velluto rosso e uno stipo del medesimo colore della madia e delle mensole ad esso affiancate. Il vano soggiorno pranzo confina con la zona cottura di una superficie calpestabile di mq 3,70, collegata mediante un varco arcuato, ricavato sul tramezzo divisorio tra i due ambienti. La zona cottura prevede una disposizione dei pensili, dei fuochi e del lavello a "C"; il forno è disposto frontalmente al tavolo da pranzo. L'ambiente è stato intonacato a gesso, rivestito da piastrelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm 5x5. Dal vano soggiorno-pranzo, si diparte un corridoio che, ricalcando la morfologia dei piani sottostanti, conduce ad un ripostiglio di una superficie calpestabile di mq 9,19 (vano alle spalle della zona cottura), ad un bagno di una superficie calpestabile di mq 5,64, sulla destra del corridoio, e che conduce alla camera da letto matrimoniale di una superficie calpestabile di mq 15,01. Il ripostiglio arredato a cameretta da letto singolo, non presenta tuttavia una regolare apertura verso l'esterno, non soddisfacendo di fatto i requisiti igienico sanitari. Lo stato di conservazione è discreto, considerata la poca vetustà del bene. Le pareti sono intonacate e rifinite a gesso. Il bagno di una superficie calpestabile di mq 5,64, completo di doccia, lavabo, bidet e vaso, prende luce ed aria dalla chiostrina di ventilazione; il vano presenta un discreto stato di conservazione, non vi sono segni di infiltrazioni, le pareti intonacate e rifinite a gesso sono state piastrellate per un'altezza di circa m 2,00 da piastrelle rettangolari di dimensioni cm 15x30, di colore bianco; la pavimentazione è di colore marrone scuro e non sono presenti zoccolini battiscopa. La camera da letto, che si trova alla fine del corridoio, prende aria e luce dalla già citata chiostrina di ventilazione. E' arredata con letto matrimoniale con testata in pelle di colore chiaro, un armadio quattro stagioni dello stesso colore della testata del letto ed un comò in legno scuro. La parete su cui è stata realizzata la finestra è intonacata di colore bianco, mentre la parete su cui poggia la testata del letto è intonacata e tinta di colore arancione.
UBICAZIONE	Comune di Pozzallo (RG), Via Napoli n° 120; COORDINATE GEOGRAFICHE: 36° 43' 34.33" N, 14° 50' 27.43" E
TITOLARITA'	• [REDACTED], nata a Scicli (RG) il 04/07/1957, c.f. : [REDACTED], per la quota di $\frac{3}{4}$ • [REDACTED], nata a Ragusa (RG) il 17/03/1985, c.f. : [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{4}$
PROVENIENZA VENTENNALE	Al fine di avere la continuità delle trascrizioni nel ventennio occorre trascrivere l'accettazione tacita delle due successioni sopra citate.
DATI CATASTALI	BENE N° 2 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN POZZALLO (RG), VIA NAPOLI N° 120, PIANO 3, RIPORTATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POZZALLO AL FOGLIO 17, PART.LLA 112, SUB 4, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 126,53
LOTTO	Il Lotto è composto dal bene n° 2, appartamento a piano attico sito in

	Pozzallo (RG), via Napoli n° 120.
OCCUPAZIONE	L'appartamento a piano secondo risulta libero.
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567, c.2 -C.P.C.	La documentazione non è completa, mancano le accettazioni tacite delle successioni in morte di [REDACTED]
IRREGOLARITA' E ABUSI	Il progetto per la realizzazione di una tettoia, approvato con parere favorevole n. 267/09 aveva approvato la realizzazione di una copertura a tettoia che ricoprì mq 17,22; tuttavia è stata coperta una superficie in esubero di mq 9,63. L'abuso risulta sanabile.
SANABILITA'	E' necessaria la redazione di una pratica edilizia in sanatoria e la corresponsione di oneri così schematizzata : i diritti di istruttoria della pratica pari ad € 212,00 - il costo del tecnico per la redazione della pratica urbanistica pari ad € 1,400,00 € 50,00 per ogni metro quadro di superficie in esubero sottoposta a copertura con struttura precaria; € 25,00 per ogni metro quadro di superficie in esubero chiusa a vetri; precisamente : € 50,00 x mq 9,63 = € 481,50 € 25,00 x mq 19,04 (superficie vetrata) = € 476,00 € 516,00 di oneri in sanatoria • TOTALE : € (212,00 + 1.400,00 + 516,00 + 481,50 + 476,00) = € 3.085,00
TITOLARITA' URBANISTICA	Su un impianto originario ad un livello fuori terra, allora sito in via Napoli n° 150, furono redatti i seguenti progetti di demolizione e ricostruzione : - Progetto redatto dal Geom. [REDACTED], acquisito dall'ufficio protocollo in data 31/10/1972 , in Ditta [REDACTED], per la realizzazione di un edificio a tre livelli su preesistenza ad un unico piano; - Nulla Osta n° 1989 del 17/11/1972, su parere favorevole della Commissione Edilizia del 31/10/1972; - Progetto redatto dal Geom. [REDACTED], in Ditta [REDACTED], acquisito dall'ufficio protocollo in data 26/02/1980, per la realizzazione di un edificio a due livelli fuori terra; - Nulla osta per lavori edili rilasciato il 17/04/1980 al n° 5012, su parere favorevole della Commissione Edilizia del 26/03/1980; - Domanda per ottenere il Permesso di Costruire, protocollata il 06/06/1980 circa la costruzione in corso d'opera di un appartamento a secondo piano, su progetto approvato con Nulla

	Osta n° 5012; • Certificato di Collaudo, redatto dall'Ing. [REDACTED] e depositato al Genio Civile di Ragusa il 21/01/1988; • Certificato di Agibilità, relativo a piano terra e piano primo del 11/02/1988; • Concessione Edilizia in Sanatoria n° 17 del 17/10/1988, per l'esecuzione della sopraelevazione di un piano secondo e di un piano attico; • Autorizzazione Edilizia, parere favorevole n° 267/09, per la realizzazione di una tettoia con struttura precaria in legno di mq 17,22 .
AGIBILITA'/ABITABILITA'	NON E' PRESENTE UN CERTIFICATO DI AGIBILITA' RELATIVO AL PIANO ATTICO
DIVISIBILITA'	Il BENE 2 risulta troppo piccolo per essere diviso.
VALORE DI MERCATO	€ 86.304,49
VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 73.358,82
VALORE AL NETTO DELLA DETRAZIONE COSTI PER PRODUZIONE A.P.E. , C.D.U. ED ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA- PREZZO A BASE D'ASTA	€ 69.539,67
VALORE DI CANONE DI MERCATO	€ 236,56 al mese
VENDIBILITA' E MOTIVO	Buon livello di vendibilità per via della posizione centrale in zona B0
VINCOLI	• Dall'analisi del PRG non si sono evinti vincoli particolari.
EDILIZIA AGEVOLATA	Il bene non ricade in tale casistica.
ONERI	Non è stata riscontrata la presenza di oneri.
APE	Non e' presente alcun Attestato di Prestazione Energetica
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' • SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nata a Pozzallo il 23 luglio 1925, deceduta il 28 febbraio 1998, certificato di denunciato successione dell'8 luglio 1998, Rep. n. 521/247 Ufficio del Registro di Modica, trascritto in data 8 ottobre 1999 ai nn. 14858/11648. Detta successione riguarda entrambe le unità immobiliari di cui all'atto di pignoramento ed è a favore della debitrice eseguita [REDACTED], nata a Scicli il 18 maggio 1958 ed altri soggetti. Non risulta alcuna trascrizione di accettazione dell'eredità.

- **• ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE** 2 dicembre 1998, Rep. n. 35261 in Notar [REDACTED] di Pozzallo, trascritto in data 11 dicembre 1998 ai nn. 15144/12003 (donazione) e ai nn. 15145/12004 (divisione). Detto atto ha ad oggetto la donazione da parte del donante [REDACTED] delle quote di sua proprietà di entrambe le unità immobiliari a favore della debitrice esecutata [REDACTED] ed altri soggetti e la divisione con la quale la predetta [REDACTED] si attribuisce per intero l'unità immobiliare n. 2 (foglio 17 mapp. 112 sub 3) mentre altra condividente [REDACTED], nata a Scicli il 18 maggio 1958 si attribuisce per intero l'unità immobiliare n. 1 (foglio 17 part 112/4).
- **• ATTO DI COMPRAVENDITA** del 2 dicembre 1998 rep. n. 35263 in Notar [REDACTED] di Pozzallo trascritto l'11 dicembre 1998 ai nn. 15147/12006 col quale la predetta sig.ra [REDACTED], dichiarando che il bene oggetto del rogito è personale, vende alla sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, che in comunione legale con il marito [REDACTED] nato a Pozzallo il 2 dicembre 1952, acquista l'unità immobiliare n. 1 (foglio 17, mapp. N. 112/4).
- **• SUCCESSIONE IN MORTE** di [REDACTED], nato il 2 dicembre 1952 e deceduto il 27 maggio 2000. Certificato di denunciato successione del 20 luglio 2000, rep. n. 655/249, Ufficio del Registro di Modica, trascritto in data 26 ottobre 2001, ai nn. 17011/14093 in favore di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ indiviso ciascuna dell'unità immobiliare 1 pignorata (foglio 17, mapp. 112/4).
 - **• Non risulta alcuna trascrizione di accettazione dell'eredità.**
 - **• FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO**
- **• IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 26 maggio 2011 ai nn. 9430/1912 in forza dell'atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25 maggio 2011, rep. 84429/27405 in Notar [REDACTED] di Modica a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa ed a carico di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà dell'unità immobiliare 1 oggetto dell'atto di pignoramento e di [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ della predetta unità immobiliare 1 e per l'intero della proprietà della unità immobiliare 2 dell'atto di pignoramento.
- **• PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 3 giugno 2024, rep. 1469 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto il 26 giugno 2024 ai nn. 10811/7877 a favore di POP NPLs 2019 srl con sede in Conegliano ed a carico delle precitate [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà dell'unità immobiliare 1 e di [REDACTED] per la quota di $\frac{3}{4}$ della predetta unità immobiliare 1 e per l'intero della proprietà della unità immobiliare 2. Si fa presente che nelle note di trascrizione della donazione e della divisione i beni attribuiti ad [REDACTED] risultano erroneamente assegnati in comunione con i rispettivi coniugi mentre nell'atto di donazione e divisione detti immobili risultano donati e assegnati personalmente alle predette [REDACTED], senza alcuna attribuzione alla comunione con i rispettivi coniugi, derivando la proprietà alle stesse

dalla successione alla madre [REDACTED] e dalla donazione 2 dicembre 1998 da parte del padre [REDACTED]. Si evidenzia, altresì, che l'immobile staggito contraddistinto dal foglio 17, mapp. 112 sub 3 in Catasto risulta sito in Pozzallo, Via Napoli n. 100 mentre in effetti fa parte del fabbricato sito in Via Napoli n. 120. Il sottoscritto P.E. rimette alla S.V. l'opportunità di procedere alla rettifica delle note di trascrizione sopra indicate ed alla variazione catastale del numero civico che identifica il bene contraddistinto in Catasto al foglio 17 mapp. 112/3				
CONSISTENZA				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale ** Che valuta l'incidenza di muri esterni e tramezzi	Altezza	Piano
Vano 1 - SOGGIORNO-PRANZO	mq 26,83	mq 31,49	Hm m 2,85	ATTICO
Vano 2 - ANGOLO COTTURA	mq 3,70	mq 4,55	Hm m 2,85	ATTICO
Vano accessorio 3 - RIPOSTIGLIO	mq 9,19	mq 10,71	H m 2,72	ATTICO
Vano 4 - CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE	mq 15,01	mq 18,23	H m 2,72	ATTICO
Vano 5 - BAGNO	mq 5,64	mq 7,35	H m 2,72	ATTICO
Vano accessorio 6 - ANDITO	mq 5,22	mq 6,34	H m 2,72	ATTICO
TOTALE	mq 65,59	mq 78,67		
Area esterna di pertinenza :				
BALCONE	mq 6,09	con incidenza del 25% fino a mq 25 = 6,09 x 25% =mq 1,52		
TOTALE SUPERFICIE NETTA PERTINENZE	mq 6,09	mq 6,09		
VALORE DI MERCATO	€ 86.304,49			
VALORE DI VENDITA FORZATA € 73.358,82 PREZZO A BASE D'ASTA : € 69.539,67				
VALORE DI CANONE DI MERCATO € 236,56 al mese				