



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 220/2024 R.G.E.

G.E. Dr. Carlo Di Cataldo



OGGETTO: Relazione di stima ai sensi dell'art.173 bis disposizioni attuative del C.P.C.



CREDITORE PROCEDENTE: ***** c.f. *****

DEBITORE ESECUTATO:



***** c.f. *****
***** c.f. *****
***** c.f. *****
***** c.f. *****



SCHEMA SINTETICA

Lotto 1

Esecuzione n° 220 - 2024 contro: ***** c.f. *****
 ***** c.f. *****C
 ***** c.f. *****;
 ***** c.f. *****.

Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Avv. Elia Amore

Perito estimatore: Dott. Agronomo Daniele Dipasquale

Diritto	Immobile censito al foglio 41 particella 142 Comune di Ispica di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo a ***** e *****; terreno censito al foglio 41 particella 141 Comune di Ispica di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in capo a ***** e *****
Bene	1. Fabbricato censito al Catasto del Comune di Ispica al foglio 41 p.lla 142, sito in c.da Timponelli - Pagliazzone posto al piano T, categoria A/3, classe 1, della superficie di mq 95 totaql. escluse aree scoperte di mq 79. 2. Terreno agricolo censito al Catasto del Comune di Ispica al folgio 41 particella 141, sito in c.da Timponelli – Pagliazzone, qualità Vigneto classe 2° della superficie di mq 4.070.
Ubicazione	Comune di Ispica, c/da Timponelli - Pagliazzone snc (Coord. Geografiche: 36°46'12.3"N 14°55'31.6"E)
Titolarità	<u>Bene 1:</u> La p.lla 142 del foglio 41 Comune di Ispica di proprietà di ***** per la quota di 1/2, ***** per la quota di 1/2 è pervenuta ai signori per atto di donazione del *****, trascritto in data ***** , da parte di ***** , c.f. ***** , e ***** , c.f. ***** .

Firmato Da: DIPASQUALE DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a974a



	<p><u>Bene 2:</u> La particella 141 del foglio 41 Comune di Ispica di proprietà di ½ ciascuno di ***** e ***** , è pervenuta in forza di atto di ***** Not. Maltese Ettore di Ispica, trascritto in data *****</p>
<p>Provenienza ventennale</p> 	<p>Al ventennio gli immobili citati (beni n. 1 e 2) risultavano di ***** nata a ***** c.f. ***** e ***** nato a ***** c.f. ***** per la quota di ½ ciascuno della proprietà in forza di atto di *****</p> <p>Successivamente, con atto di donazione del ***** , ***** *****C che accettano, ciascuno per la quota di ½, la proprietà di immobile in Ispica (RG) C.da Pagliazzone snc, al Catasto foglio 41 mapp. 142 A/3 di vani 4 piano T.</p> 
<p>Dati catastali</p>  	<p><u>Bene 1:</u> p.lla 142 del foglio 41 Comune di Ispica, categoria A/3 (abitazione di tipo economico) Classe 1, Consistenza 4 vani, Piano T, Rendita euro 247,90. Superficie mq 95 totale escluse aree scoperte 79 mq.</p> <p><u>Intestatari:</u></p> <p>***** , c.f. *****</p> <p>***** c.f. *****</p> <p>***** <u>Bene 2:</u> p.lla 141 foglio 41 Comune di Ispica, terreno agricolo di mq 4.070 qualità vigneto di classe 2° Reddito dominicale euro 46,24, reddito agrario euro 13,66.</p> <p><u>Intestatari:</u></p> <p>***** c.f. ***** , nato a ***** ;</p> <p>***** c.f. ***** , nata a ***** .</p>
<p>Lotto</p>	<p>Il lotto è composto dalle p.lle 142 e 141 foglio 41 Comune di Ispica</p>

Firmato Da: DIPASQUALE DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a9744



Occupazione	Il lotto non risulta attualmente occupato.
Completezza della documentazione	La documentazione risulta corretta e completa
Irregolarità e abusi	<p>Il fabbricato descritto in Catasto ricadente nella particella 142 foglio 41 Comune di Ispica non corrisponde alla realtà dei fatti. Il fabbricato presente, insiste sia nella particella 142 sia nella particella 141 del foglio 41 Comune di Ispica e presenta, inoltre, difformità rispetto a quanto previsto nella concessione edilizia.</p> <p>Il fabbricato ha una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Ispica (Concessione edilizia - *****). All'interno del foglio 41 particella 142 è presente una tettoia, non autorizzata, realizzata con lastre di amianto.</p>
Immobile insanabile	La superficie eccedente il fabbricato è pari a 113,17 mq e <u>non essendoci i parametri per poterla sanare, sarà necessario demolirla. Pertanto, ai fini della valutazione si farà ricorso al metodo della valutazione d'uso decurtando del 50% il valore del fabbricato.</u>
Titolarità urbanistica	<p>Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ispica, per l'immobile descritto in catasto al foglio 41 p.lla 142, è presente la Concessione Edilizia ***** rilasciata dal Sindaco del Comune di Ispica il 21 agosto 1978 al sig. *****.</p> <p>Tuttavia, dal sopralluogo effettuato, l'immobile che insiste sul lotto di terreno, risulta difforme sia rispetto al progetto autorizzato dal Comune sia alla planimetria catastale. La planimetria catastale, inoltre, differisce anche dal progetto autorizzato dal Comune.</p>
Agibilità/Abitabilità	Il fabbricato risulta privo di Agibilità/Abitabilità
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	le spese necessarie per la rimozione degli inerti prodotti a seguito dell'abbattimento della porzione di immobile irregolare sono pari ad € 6.887,38; le spese preventivate per la

Firmato Da: DIPASQUALE DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a974a



	<p>rimozione delle lastre di amianto sono pari ad € 6.954,00; le opere di ripristino dei beni compromessi sono pari ad € 3.630,88.</p> <p>Spesa complessiva pari ad € 17.472,26.</p>
Divisibilità	L'immobile pignorato non è divisibile
Valore di mercato	36.800,00
Valore di vendita forzata	31.300,00
Valore di vendita forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%).	13.800,00
Valore del canone di mercato	
Vendibilità e motivo	<p>Gli immobili staggiti sono costituiti da un edificio su un unico piano terra di 143,17 mq, di questi autorizzati mq 30,00 con piazzale esterno perimetrale in cemento di circa 240 mq, e un fondo agricolo della superficie di mq 3.947 destinato alla coltivazione di alberi di ulivo.</p> <p>Sul fondo è presente un pozzo autorizzato per uso domestico. Il lotto, si trova in una zona periferica della città distante circa 2,5 km dal centro di Ispica.</p> <p>Il lotto è ben servito dalla rete stradale con diverse strutture ed abitazioni nelle vicinanze.</p>
Vincoli	L'immobile ricade in zona E – sottozona E1 “zona prevalentemente destinata agli usi agricoli” del PRG del Comune di Ispica



<p>Oneri</p>	<p>Il fabbricato presente all'interno dell'appezzamento ha una superficie maggiore di 113,17 mq rispetto al progetto autorizzato dal Comune di Ispica. Tali porzioni non sono suscettibili di sanatoria e pertanto dovranno essere demolite. Gli oneri di demolizione e di ripristino della funzionalità dei beni ammontano ad € 17.472,26.</p> <p>Relativamente al terreno si renderà necessario effettuare un aggiornamento degli archivi catastali per la compilazione e presentazione agli uffici tecnici erariali del modello di variazione di coltura (DOCTE), il cui costo è pari ad € 100,00.</p>
<p>APE/CDU</p>	<p>I presumibili costi di redazione dell'APE e di acquisizione del CDU ammontano a € 500,00</p>
<p>Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca volontaria iscritta in data 4 dicembre 1999 ai nn. 17677/2693, ultraventennale non rinnovata (perenta). • Ipoteca volontaria iscritta in data 22 maggio 2027 ai nn. 7256/1138, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19 maggio 2017 rep. 34183/13789 Not., a favore di *****. ***** c.f. ***** ***** ***** ***** e *****; • Pignoramento del 23 luglio 2024 rep. 1982 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 26 luglio 2024 ai nn. 12891/9461, a favore di ***** con sede in Roma c.f. ***** ***** ***** ***** nata in ***** c.f. ***** ***** nato in ***** c.f. ***** <p>per la quota di ½ ciascuno del fabbricato sito nel Comune di Ispica foglio 41 p.lla 142; e di ***** nata a ***** c.f. ***** ***** e ***** nato a ***** c.f. *****</p>

Firmato Da: DIPASQUALE DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a974a



***** per la quota di 1/2 ciascuno del bene censito al foglio 41 p.IIa
141 Comune di Ispica.

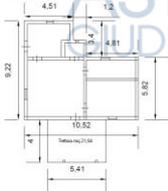
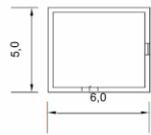
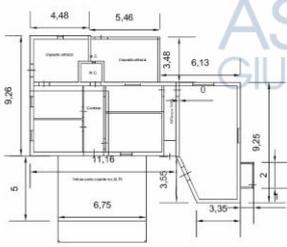
SCHEMA IMMOBILE

Lotto

Descrizione Fabbricato rurale con spazio esterno pavimentato in cemento e piccolo terreno annesso

Caratteristiche	Acro- nimo	Sup. (mq)	Indi- ce	Sup. comm
Superficie terreno		3947		3947
Superficie fabbricati		143,17		143,17
Superficie pertinenze/cortile interno		240		240
Valore di mercato	36.800,00			
Valore di stima vendita forzata	31.300,00			
Valore del canone di mercato				



		
 	 	<p>Allegato 2</p> <p>PLANIMETRIA CATASTALE Comune di Ispica foglio 41 p.IIa 142 Superficie coperta mq 78,48 + 21,64 = mq 100,12</p>  <p>Pianta scala 1:100</p>
<p>Allegato 1</p> <p>PLANIMETRIA COMUNE Comune di Ispica Foglio 41 p.IIa 142 Superficie coperta mq 30,00</p>  <p>Pianta scala 1:100</p> 	<p>Allegato 3</p> <p>RILIEVO ATTUALE Comune di Ispica foglio 41 p.IIe 141 e 142</p> <p>Superficie coperta Edificio mq 143,17 Tettoia esterna mq 33,75</p>  <p>Pianta scala 1:100</p> 	

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agronomo Daniele Dipasquale, nato a Ragusa il 13/05/1988, residente a Ragusa in via dott. Nicola Calipari, 44, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n° 563, nominato perito estimatore nel procedimento iscritto al n° 220/2024 del Ruolo Generale Es. del Tribunale di Ragusa dall'Illustrissimo G.E. dott. Carlo Di Cataldo, il giorno 25/10/2024 accettava l'incarico ricevuto e prestava giuramento.



L'incarico ha per oggetto la predisposizione di una relazione di stima (redatta secondo il modello allegato al provvedimento di nomina) dei beni immobili oggetto del pignoramento, come di seguito riportati:

- 1) fabbricato sito in c/da Pagliazzone, riportato al Catasto fabbricati del Comune di Ispica al foglio 41 p.lla 142, cat. A/3 – abitazione di tipo economico, di proprietà di ***** e ***** per la quota di ½ ciascuno;
- 2) terreno agricolo sito in c/da Timponelli - Pagliazzone, riportato al Catasto terreni del Comune di Ispica al foglio 41 p.lla 141, qualità vigneto, classe 2, esteso are 40, ca 70, di proprietà di ***** e ***** per la quota di ½ ciascuno.

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 07/12/2024 alle ore 09:30, il sottoscritto Esperto Estimatore e il Custode Giudiziario Avv. Elia Amore, dopo aver convocato gli esecutati a mezzo raccomandata, hanno iniziato le operazioni peritali. Constatato che l'immobile era chiuso e disabitato, si è effettuata la sola ispezione esterna, grazie all'accesso consentito da un cancello non chiuso a chiave. Successivamente, in data 30 dicembre 2024 è stato possibile proseguire le operazioni peritali con accesso all'interno del fabbricato, reso possibile dall'intervento di un fabbro in quanto l'edificio risultava essere chiuso.

Successivamente, in data 28/04/2025, presso gli immobili oggetto di valutazione, è stato effettuato un nuovo accesso.

VERIFICHE PRELIMINARI

Il sottoscritto, confrontandosi con il Custode nominato, ha esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale in atti ed ha effettuato le seguenti verifiche:

completezza / idoneità dei documenti in atti

I documenti in atti sono risultati idonei ma non sufficienti allo svolgimento dell'incarico affidato.

Pertanto, si è reso necessario effettuare delle verifiche e dei controlli presso le seguenti amministrazioni pubbliche:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa – Territorio – Servizi catastali al fine di acquisire visure catastali aggiornate, visure catastali storiche, planimetrie catastali dei fabbricati;
- Ufficio urbanistica del comune di Ispica per verificare la regolarità urbanistica dei fabbricati;
- Ufficio Regionale del Genio Civile – Servizio di Ragusa, per verificare e prendere visione della documentazione relativa al pozzo trivellato sito nell’appezzamento.

Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della procedura

Tutti i beni oggetto della procedura sono stati esattamente e correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Dati catastali

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa – Servizi Catastali, è stato verificato che i dati catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell’atto di pignoramento.

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

La p.lla 142 del foglio 41 Comune di Ispica di proprietà di ***** per la quota di ½, ***** per la quota di ½ è pervenuta ai signori per atto di donazione del ***** da parte di ***** , c.f. ***** , e ***** , c.f. ***** . La particella 141 del foglio 41 Comune di Ispica di proprietà di ½ ciascuno di ***** e ***** , è pervenuta in forza di atto di ***** , ***** Non si si rilevano servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

Diritti di comproprietà

Gli immobili pignorati risultano in comproprietà come di seguito specificato:

- p.lla 142 del foglio 41 Comune di Ispica proprietà per la quota di ½ ciascuno in capo a ***** e *****;
- particella 141 foglio 41 Comune di Ispica, proprietà per la quota di ½ ciascuno in capo a ***** e *****.

Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

Al ventennio gli immobili sopradescritti risultavano di ***** e di ***** , per la quota di ½ ciascuno, tra loro in comunione legale dei beni, in forza di atto di c*****.

Con atto di donazione ***** , ***** e ***** donano a ***** e a ***** la proprietà di immobile sita in Ispica c.da Pagliazzone snc identificata catastalmente al foglio 41 particella 142 cat.A/3 vani 4 piano terra.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I cespiti pignorati sono costituiti da:

- fabbricato sito in Ispica, c.da Pagliazzone snc, censito al Catasto del Comune di Ispica al foglio 41 p.lla 142 piano terra, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani n. 4, superficie 95 mq, aree scoperte mq 79, rendita euro 247,90, di proprietà per la quota di ½ ciascuno di ***** e *****;
- terreno sito in Ispica in c.da Timponelli – Pagliazzone, della superficie di 4.070 mq qualità vigneto, classe 2, reddito dominicale euro 46,24, reddito agrario euro 13,66, di proprietà per la quota di ½ ciascuno di ***** e *****.

Gli immobili pignorati sono stati inseriti in un unico lotto.

Confini



Il sopracitato Lotto, confina:

- a nord con la p.lla 87 intestata a ***** , ***** e *****;
- a est con la p.lla 4 intestata a ***** nato a ***** e a ***** (utente a tempo determinato);
- a sud con la p.lla 89 intestata a ***** nata a ***** e *****;
- a ovest con la strada Provinciale 50.

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato di mq 143,17 con tettoia annessa aperta su tre lati di mq 33,75 ed un terreno con prevalenza di alberi di ulivo di mq 3947 ubicato in una zona vocata per le produzioni agricole, sito nel territorio comunale di Ispica, in c/da Timponelli - Pagliazzone.

Il fabbricato, catastalmente risulta nella particella 142 foglio 41 Comune di Ispica ma dalle verifiche effettuate risulta sconfinare anche nella particella 141 foglio 41 Comune di Ispica. Della superficie totale del fabbricato (mq 143,17) risultano autorizzati solo mq 30,00; come da Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Ispica (*****). La parte eccedente del fabbricato, è stata costruita priva di alcuna regolarità edilizia e poiché supera la massima densità edilizia fondiaria non potrà essere sanata e quindi dovrà essere demolita.

Le superfici adiacenti al fabbricato esposte rispettivamente ai versanti Est, Sud e Ovest sono cementificate per una superficie complessiva di mq 240 circa. Inoltre, sul versante esposto a Sud, al di sotto dell'area cementata è presente una cisterna interrata per immagazzinare l'acqua. Sul versante Sud dell'immobile è presente una tettoia, aperta su tre lati, realizzata in metallo e travi di legno e parzialmente coperta (circa 33,75 mq) con pannelli di amianto. Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ispica non è stata ritrovata nessuna richiesta/concessione autorizzativa riguardante la tettoia.



Gli infissi esterni sono in parte realizzati in alluminio e altri in ferro. Alcuni infissi si presentano in discreto stato di manutenzione, alcuni privi dei vetri interni, altri divelti dai cardini. Una delle due porte di accesso al fabbricato site sul lato esposto a Sud è stata parzialmente murata dall'esterno.

Nella parete esterna all'edificio, sul versante Nord è visibile la caldaia a servizio dell'abitazione, il cui funzionamento non è stato possibile verificare. Sempre sul versante Nord è presente un vano fatiscente, realizzato in laterizi forati, il cui tetto è stato realizzato con lastre di eternit, e adibito al ricovero di piccoli utensili agricoli. Il tetto verte in gravi condizioni, pericolante, pertanto non si è ritenuto opportuno accedervi all'interno ed è stato ispezionato dall'uscio della porta. Sul versante Ovest vi è un piccolo vano adibito a ripostiglio, anche il tetto di quest'ultimo è stato realizzato con lastre di amianto. Sul versante Est è presente un piccolo lavabo, chiuso e coperto con lastre di amianto.

Sul versante Sud è presente il vano con la scala di accesso al solaio dell'edificio, ove sono presenti n. 2 vasche danneggiate in amianto, un serbatoio in polietilene e una antenna televisiva.

Una terza vasca di amianto, danneggiata, è presente all'esterno dell'edificio.

A seguito delle indagini effettuate presso il Genio Civile è stata rinvenuta parte della documentazione inerente il pozzo trivellato, è stato possibile visionare l'Istanza di attingimento acque (***** che però mancava della documentazione a corredo dell'Istanza. Pertanto, non potendo dedurre dalla documentazione dove fosse stato realizzato il pozzo, quest'ultimo è stato ricercato e individuato all'interno dell'appezzamento, precisamente nella porzione di fabbricato ricadente nella particella 141 foglio 41 Comune di Ispica (Immagine n. 1).

Immagine n. 1 – individuazione del pozzo trivellato.



Adiacente al fabbricato è il terreno descritto in catasto del Comune di Ispica al foglio 41 particella 142 di mq 4.070,00 identificato catastalmente come vigneto ma dal sopralluogo effettuato si osserva che il fondo è occupato principalmente da alberi di ulivo adulti e da poche piante di agrumi e un albero di carrubo. Poiché su una parte del fondo agricolo identificato al foglio 41 p.lla 141 è stata costruita parte del fabbricato la superficie di terreno è inferiore di quella riportata al Catasto ed è 3.947 mq.

Internamente il fabbricato si presenta in uno stato di evidente degrado e abbandono. Diverse stanze mostrano segni di infiltrazioni d'acqua e di fango sulle pareti, con intonaco scrostato e macchie di umidità estese, soprattutto nella parte inferiore delle pareti. I pavimenti sono piastrellati, con una finitura datata e segni di usura. Gli infissi (porte e finestre) appaiono vecchi e in cattive condizioni.

Inoltre, la disposizione interna delle pareti del fabbricato non risulta conforme a quanto approvato nella concessione edilizia.

Il fabbricato dispone di impianto elettrico sottotraccia e idrico.

L'edificio è così suddiviso: un ingresso soggiorno/ cucina, un corridoio tramite il quale si accede al bagno e a n. 3 stanze. Sul lato Ovest, dall'esterno, è possibile accedere a un piccolo vano adibito a ripostiglio, con tetto in lastre di amianto. Sul lato Nord è possibile accedere a un altro vano, pericolante, con tetto in lastre di amianto, adibito al deposito di attrezzature agricole. Sul



lato Est è presente un lavabo, di piccole dimensioni, coperto anch'esso con copertura in lastre di amianto.

All'interno del fabbricato vi è un solo bagno.

Impianti

Impianto idrico: presente

Impianto fognario: probabile presenza di un pozzo nero, non identificato;

Impianto elettrico: presente;

Impianto televisivo: presente l'antenna ma non verificato;

Impianto di riscaldamento acqua sanitaria, presente all'esterno una caldaia, in cattivo stato di manutenzione. Non verificato il funzionamento.

Barriere architettoniche

All'interno della parte dell'edificio non regolare è presente un dislivello (due gradini) al passaggio dalla zona "cucina-soggiorno" al corridoio che conduce al bagno e alle altre stanze.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare non risulta occupata.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A seguito dei controlli effettuati si constata che il lotto ricade all'interno della "zona E: prevalenti attività agricole – Sottozona E1" – art. 11 delle N.d.A del vigente PRG del Comune di Ispica che comprende le parti del territorio in cui sono prevalenti le attività agricole indifferenziate.

Nelle zone "E – sottozona E1" sono ammessi, previa autorizzazione edilizia, i seguenti interventi:

- 1) costruzione necessarie alla conduzione agricola;
- 2) l'edificazione di abitazioni dovrà prevedere una densità fondiaria massima pari a 0,03 mc/mq; altezza massima ml 7,50, salvo accertate esigenze tecniche.

3) nel caso di costruzioni, il Sindaco potrà consentire che il volume residenziale afferente aree maggiori di 30 ha sia concentrato a formare degli agglomerati insediativi, anche con destinazione turistica, previo presentazione di progetto unitario con conseguente rilascio di un'unica concessione edilizia; l'area a servizio dell'insediamento non dovrà essere maggiore del 5% di quella totale da asservire con atto pubblico. Verrà accertato che non si venga a realizzare incompatibilità tra le attività esistenti e quelle proposte.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Sull'unità immobiliare sopra descritta, risultano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta in data 4 dicembre 1999 ai nn. 17677/2693, ultraventennale, non rinnovabile (perenta);
- ipoteca volontaria iscritta in data 22 maggio 2027 i nn. 7256/1138, in forza di atto di concessione garanzia di mutuo fondiario del 19 maggio 2017 rep. 34183/13789 Not. Falco giovanna di Ragusa, a favore di ***** con sede in ***** c.f. *****;
- pignoramento del 23 luglio 2024 rep. 1982 Ufficiale giudiziario di Ragusa, trascritto in data 26 luglio 2024 ai nn. 12891/9461, a favore di ***** con sede a Roma c.f. *****.

INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati sono state effettuate delle ricerche presso l'Ufficio del Comune di Ispica – Area Urbanistica, che hanno permesso di accertare la presenza di fabbricati non regolari da un punto vista urbanistico. Presso gli stessi uffici sono state svolte indagini sulla agibilità dei fabbricati e assunte informazioni sulla possibilità di poter sanare le opere abusive.

La concessione edilizia (p******) autorizzava la realizzazione di un immobile della superficie commerciale di mq 30,00. Dal sopralluogo effettuato si rileva che il suddetto immobile presenta una superficie di 143,17 mq ovvero 113,17 mq eccedenti non

ASTE GIUDIZIARIE® autorizzati, oltre la presenza di una tettoia non autorizzata, coperta parzialmente con lastre di amianto per una superficie di mq 33,75.

Il fabbricato insiste anche sulla particella 141 del foglio 41 Comune di Ispica.

ASTE GIUDIZIARIE® L'immobile NON È SANABILE perché la superficie dell'edificio è maggiore della superficie massima costruibile consentita dal PRG vigente. Pertanto, è necessario rimuovere le parti non autorizzate e ripristinare la struttura alle condizioni originarie, autorizzate.

ASTE GIUDIZIARIE® Alcuni vani del fabbricato, oltre alla tettoia, sono coperti con lastre di amianto, alcune gravemente danneggiate. Le lastre di amianto coprono una superficie di mq 88,00. Sono altresì presenti n. 3 vasche in amianto danneggiate. I materiali in amianto devono essere rimossi e, per tale motivo, è stato richiesto un preventivo da una ditta specializzata in smaltimento di amianto.

ASTE GIUDIZIARIE® Inoltre, si precisa che per quanto riguarda il fabbricato, sebbene la Concessione edilizia autorizzava la costruzione di 30,00 mq il PRG prevede, rispetto alla sottozona in cui ricade il fabbricato (E1, sopradescritta), la costruzione di un edificio di 0,03 mc/mq che rispetto alla superficie complessiva dell'intero lotto di mq 4.330,00 (entrambe le particelle 141 e 142) e considerata una altezza massima totale dell'edificio di 3,20 m, si può costruire fino a un massimo di 40,59 mq.

ASTE GIUDIZIARIE® Inoltre, il terreno identificato al catasto come vigneto di classe 2 è in realtà adibito alla coltivazione di piante di ulivo. Pertanto, si renderà necessaria effettuare la variazione colturale catastale (DOCTE) per un costo complessivo di circa € 100,00.

Calcolo oneri di sanatoria

ASTE GIUDIZIARIE® A seguito delle verifiche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ispica per il fabbricato in questione non esistono i parametri per poterlo sanare. Pertanto, si farà ricorso al metodo della valutazione d'uso decurtando del 50% il valore del fabbricato.

Attestazione di prestazione energetica e CDU

ASTE GIUDIZIARIE® Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) i costi ammontano ad € 500,00.



Determinazione del valore del fabbricato

Il lotto è costituito da un fabbricato ad uso abitativo in stato di abbandono e da un fondo agricolo ricadenti in zona agricola E – sottozona E1 del PRG del Comune di Ispica. La valutazione è stata condotta facendo ricorso al valore di mercato.

Pertanto, il sottoscritto, dopo aver effettuato delle indagini al fine di conoscere i prezzi di beni immobili aventi caratteristiche costruttive analoghe e i valori medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ritiene che esistano le condizioni perché sia possibile effettuare la stima del valore di mercato del bene sopra descritto con procedimento diretto sintetico sulla base del parametro fisico: superficie.

Il calcolo della superficie dell'intera unità immobiliare, riportato nella sottostante tabella, è stato effettuato secondo i criteri previsti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

Precisamente:

- le superfici dei vani principali e accessori diretti sono state determinate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o altra unità immobiliare, fino ad uno spessore massimo di 50 cm);
- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (piazzale in cemento esterno) la superficie è stata misurata fino al contorno esterno e omogeneizzata nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq;

Unità immobiliare	Tipologia	Superficie (mq)	Coeff. di omogeneizz.ne	Superficie commerciale (mq)

Fabbricato p.lla 141-142	Superficie lorda	143,17	100%	143,17
	Area esterna cementificata (fino a 25 mq)	25	30%	7,5
	Area esterna cementificata (oltre a 25 mq)	215	10%	21,5
Totale superficie commerciale				172,17

Il valore medio di mercato rilevato è stato corretto con un coefficiente di adeguamento che, in questo caso, tiene conto dello stato dell'immobile considerato scadente.

In base alle considerazioni sopra riportate il valore di stima risulta pari a:

Descrizione unità immobiliare	Sup. commerciale (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coeff. di adeguamento	Valore di stima (€)
Fabbricato (A/3) p.lle 142 e 141 foglio 41 Ispica	172,17	450,00	0,6	46.485,90
TOTALE				46.485,90

Considerato che il fabbricato così come da progetto depositato al Comune è stato modificato e ampliato senza alcuna autorizzazione urbanistica e non essendoci i parametri per poterli sanare si farà ricorso al metodo della valutazione d'uso decurtando del 50% il valore del fabbricato.

Avremo, pertanto, un valore complessivo di € 23.242,95.

Determinazione del valore del terreno

Il fondo agricolo identificato al Catasto del Comune di Ispica alla p.lla 141 foglio 41, nella qualità di vigneto classe 2[^], è invece, come appurato a seguito dell'accesso sui luoghi, destinato prevalentemente alla coltivazione di alberi di ulivo e sono presenti anche alcune piante di agrumi e un carrubo, per una superficie pari a mq 3.947. Si stima che la maggior parte degli alberi di ulivo abbia una età di circa 20 anni, quindi in piena maturazione. Per quanto riguarda il terreno, risulta ottimale l'esposizione, la densità di piante, l'accesso al fondo e la giacitura. Si considera che il fondo è servito da un pozzo ad uso domestico.

Il fondo agricolo ricade all'interno di un comprensorio particolarmente vocato alle coltivazioni orticole e arboree. Dalle osservazioni svolte con riferimento al mercato immobiliare agricolo di Ragusa, in particolare del Comune di Ispica, il valore degli appezzamenti di terreno investiti ad uliveto varia da un min. di 1,60 €/mq a un massimo di 3,60 €/mq.

Ritengo congruo il valore di 3,6 €/mq. La superficie interessata alla coltivazione arborea è di circa 3.947 mq, il valore di stima del fondo agricolo è pari a € 14.209,20, che arrotondato a € 14.200,00, rappresenta il valore di stima del fondo agricolo.

Valore finale dei beni

Pertanto, il valore di stima del Lotto comprendente il fabbricato e l'appezzamento di terreno, al netto delle spese per la redazione dell'APE e del CDU, e pratica DOCTE ammonta ad € 36.842,95 (€ 23.242,95 + € 14.200,00 – 500,00 – 100,00) che arrotondato a euro 36.800,00 rappresenta il valore finale dei beni.

Al valore del bene pari a € 36.842,95 si considera un abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene.

Pertanto, il valore di vendita forzata è pari a € 31.280,00, arrotondato a € **31.300,00** rappresenta il valore finale di vendita forzata.

Valore finale di vendita forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili (inerti e amianto)

Il valore del bene pari a € 31.300,00 decurtato delle spese relative alla bonifica delle lastre di amianto, di rimozione degli inerti e degli oneri relativi al ripristino della funzionalità del fabbricato (stimati in € 17.472,26), ammonta a € 13.827,74 (€ 31.300,00 - € 17.472,26) che arrotondato a € 13.800,00 rappresenta il più probabile valore finale di vendita forzata dell'immobile al netto delle spese di smaltimento.

CONCLUSIONI

Si riportano i seguenti valori estimativi:

- Lotto unico - fabbricato sito in Ispica, c.da Pagliazzone snc, censito al Catasto del Comune di Ispica al foglio 41 p.lla 142 piano terra, categoria A/3, classe 1, Consistenza vani n. 4, superficie 95 mq, aree scoperte mq 79, rendita euro 247,90; terreno sito in Ispica in c.da Timponelli - Pagliazzone, della superficie di 4.070 mq qualità vigneto, classe 2, reddito dominicale euro 46,24, reddito agrario euro 13,66.

Valore al netto delle spese per la redazione dell'APE e del CDU, pratica DOCTE e abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene € **31.300,00**;

Valore del bene decurtato anche delle spese relative alla bonifica delle lastre di amianto, di rimozione degli inerti e degli oneri relativi al ripristino della funzionalità del fabbricato (stimati in € 17.472,26), € **13.800,00**.

Avendo adempiuto al mandato conferito, consegno la presente perizia di stima rimanendo a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento, qualora fosse richiesto.

Si allegano alla presente relazione:

- Allegato 1. Verbale di accesso (n. 3 accessi);
- Allegato 2. Visure, planimetria fabbricato ed estratto di mappa;
- Allegato 3. Foto dei beni;
- Allegato 4. Progetto del fabbricato - p.lla 142 foglio 41 (ex particella 88) - depositato al Comune di Ispica;
- Allegato 5. Atto di compravendita *****

Allegato 6. Copia Concessione Edilizia;

Allegato 7. Documenti Genio Civile relativi al pozzo uso di domestico;

Allegato 8. Foto aeree Aeronautica Militare;

Allegato 9. Visure ispezione ipotecaria;

Allegato 10. Stato di fatto p.lla 142 e 141 foglio 41 Comune Ispica;

Allegato 11. Costi opere di demolizione, ripristino fabbricato e smaltimento amianto;

Allegato 12. Preventivo per smaltimento amianto;

Allegato 13. Comunicazione accesso ai luoghi – primo sopralluogo;

Allegato 14. Richiesta certificato destinazione urbanistica;

Ragusa, 23/05/2025

IL PERITO ESTIMATORE

Dott. Agronomo Daniele Dipasquale

