



TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LOTTO 2



OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°222/2023 R.G.E.



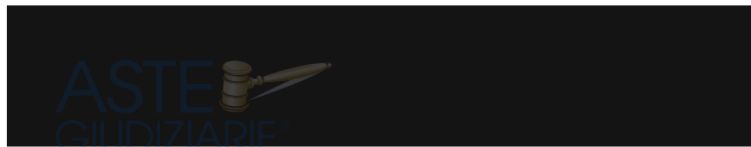
PROMOSSA DA: POP NPLs 2019 S.r.l. (Cod. fisc. 05043330264)

Via Vittorio Alfieri n°1 – Conegliano (TV)

rappresentata e difesa da Avv. Alessandro Barbaro e Avv. Andrea Aloï



NEI CONFRONTI DI:



GIUDICE: Dott. Carlo Di Cataldo

C.T.U.: Ing. Adriana Vernuccio



1. PREMESSA

La presente relazione di stima ha per oggetto l'esecuzione immobiliare n°222/2023 promossa da **FIRE S.p.A.**, con sede legale in Messina (ME), via Bonsignore n°1 (C.F. e P.IVA 01787570835), procuratrice di **POP NPLs 2019 Srl** società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n°1 (C.F. 05043330264), rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Barbaro (C.F. BRBSN74M17F158J) congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. Andrea Aloï (C.F. LAONDR86E28G273C) nei confronti dei sigg.ri [REDACTED]

nata a [REDACTED]

il [REDACTED]

La sottoscritta Ing. Adriana Vernuccio, nata a Ragusa il 04/05/1979 e ivi residente in via A. Sordi n°40f, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1030:

PREMESSO CHE:

con provvedimento del 12/12/2023, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo per un incarico di stima immobiliare riguardante i seguenti immobili:

- ✚ **Magazzino e locale di deposito sito in c.da Serro Roveto snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 86 particella 1755 sub 2 cat. C/2** (di seguito identificato come lotto 1)
- ✚ **Tettoia adibita a ricovero attrezzi sita in c.da Serro Roveto snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 86 particella 1755 sub 3 cat. C/7¹** (di seguito identificato come lotto 2)

- in data 18/12/2023 accettava l'incarico e contattava il custode Dott. Epifanio Massimo Bua;
- nei giorni successivi estraeva il fascicolo depositato, visure catastali, ispezioni ipotecarie e le planimetrie degli immobili pignorati;
- in data 22/12/2023 inviava pec all'indirizzo mail del Comune di Vittoria per richiedere un accesso agli atti;
- in data 04/01/2024 inviava comunicazione data primo accesso a mezzo a/r ai debitori esecutati e a mezzo pec ai legali del creditore procedente e il 19/01/2024, unitamente al custode giudiziario, si recava presso l'immobile per dare inizio alle operazioni peritali, accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni dei beni staggiti e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici. Al termine, veniva sottoscritto apposito verbale dai presenti;
- in data 19/01/2024 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria per accedere agli atti e fare copia della documentazione presente;
- in data 16/02/2024 si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria per un confronto con il funzionario relativamente al secondo cespite.

Tutto ciò premesso, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, presenta la seguente relazione.

¹ Descrizione immobile come da atto di pignoramento: in realtà dall'elenco dei subalterni assegnati trattasi di **locale di deposito categoria catastale C/2**.

2. RISPOSTA AI QUESITI PER IL LOTTO 2

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

In data 19/01/2024 la sottoscritta, unitamente al custode, si è recata presso gli immobili pignorati per svolgere le operazioni peritali, previa comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai debitori esecutati, accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni dei beni staggiati e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici.

I beni oggetto di espropriazione, come già indicato in premessa, nell'atto di pignoramento sono descritti come:

LOTTO 1: Magazzino e locale di deposito sito in c.da Serro Roveto snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 86 particella 1755 sub 2 cat. C/2

LOTTO 2: Tettoia adibita a ricovero attrezzi sita in c.da Serro Roveto snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 86 particella 1755 sub 3 cat. C/7

In realtà il cespite 2 è un locale di deposito categoria C/2.

B) Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

Il bene identificato come lotto 2, nell'atto di pignoramento, è erroneamente indicato come categoria catastale C/7.

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti

Si riportano nella tabella 1 i dati catastali del lotto 2 come da visura catastale corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento a parte l'errata indicazione della categoria catastale.

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Imm.	Sez. Urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
2		86	1755	3	1	C/2	1	358 m ²	TOTALE: 426 m ²	€ 776,54
C.DA SERRA ROVETO SNC – PT										

Tabella 1

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

La scrivente C.T.U., secondo quanto esaminato dal fascicolo presente in atti e confermato dai documenti reperiti, ha ricostruito la provenienza dei beni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Gli immobili pignorati risultavano per la quota intera di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] ciascuno tra loro in regime di comunione dei beni, in forza delle seguenti provenienze:

- Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Giombattista Garrasi, Notaio in Vittoria, del 26/11/1979 rep. 274535 trascritto a Ragusa in data 12/12/1979 ai nn.15903/14339 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà (acquisto del terreno al foglio 86 p.lla 1079 are 08.86) – NDR. Nel certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. viene erroneamente specificato che la nota di trascrizione ha solo Secondo Vittorio Emanuele in regime di comunione dei beni;

- Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Maria Di Matteo, Notaio in Vittoria, del 26/09/1991 rep. 8502 trascritto a Ragusa in data 02/10/1991 ai nn.13514/11005 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà in regime di comunione dei beni contro [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà (acquisto del terreno al foglio 86 p.lla 1080 are 07.70);

- Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Maria Di Matteo, Notaio in Vittoria, del 22/04/1999 rep. 31757 trascritto a Ragusa in data 05/05/1999 ai nn.6476/5066 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] per l'intera proprietà in regime di comunione dei beni contro [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (acquisto del terreno al foglio 86 p.lla 1078 are 08.86).

Dal 24/05/1995 in atti dal 30/05/1995 (n.940.2/1995) nel passaggio a ente urbano variazione dei dati catastali, foglio 86 p.lla 1755 are 08.86, e soppressione p.lla 1079.

Dal 22/09/2011 in atti dal 22/09/2011 (n.194092.1/2011) variazione superficie della p.lla 1755 are 25.42 originata dalla soppressione delle p.lle 1078 e 1080.

Ai debitori eseguiti, gli immobili sono pervenuti in morte di [REDACTED] [REDACTED] come da certificato di denunciata successione del 13 dicembre 2011 rep. 779/9990/11 Ufficio del Registro di Vittoria trascritto in data 24 maggio 2012 ai nn.8480/6113.

Non risulta trascritta la nota di accettazione di eredità.

Vedasi lettera f) per le formalità gravanti sull'immobile.

Non risultano alla data del 20/12/2023 altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari²;

L'immobile appartiene a:

- [REDACTED] per i 4/6 dell'intera proprietà;

² Qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione.

- [REDACTED] per 1/6 dell'intera
proprietà;
- [REDACTED] per 1/6 dell'intera
proprietà.

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio³.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente non è verificata perché non risulta trascritta la nota di accettazione di eredità.

Al 20/12/2023 le formalità gravanti risultano:

- TRASCRIZIONE del 24/05/2012 Reg. Part. 6113 Reg. Gen. 8480 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 779/9990 del 13/12/2011;
 - ISCRIZIONE del 09/08/2018 Reg. Part. 1911 Reg. Gen. 12241 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] in forza di atto giudiziario del 15 novembre 2017 rep. 6356 Tribunale di Catania per la somma complessiva di € 20.000,00 di cui capitale € 11.801,16 contro Secondo Giovanni per la quota di 1/6 della proprietà dei beni oggetto del pignoramento più beni omissis
- Documenti successivi correlati:
1. ANNOTAZIONE R.P. n.2471 R.G. 15251 del 17/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. ANNOTAZIONE R.P. n.3875 R.G. 16166 dell'1/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 17/11/2023 Reg. Part. 13857 Reg. Gen. 18744 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. 2658 del 19/10/2023, a favore di POP NPLs 2019 srl, con sede in Conegliano (TV) (C.F. 05043330264) contro [REDACTED] per la quota di 4/6 della proprietà dei beni pignorati e contro [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno della proprietà.

C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica, b. la dichiarazione di agibilità dello stabile, c. i costi delle eventuali sanatorie, d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa), e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

Si veda risposta al quesito I) lettera f).

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D. Lgs 42/2004:

L'immobile non ricade in zona sottoposta a vincoli.

VINCOLI DA P.R.G.

³ segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori precedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

L'immobile ricade all'interno della zona E: le parti del territorio prevalentemente destinate agli usi agricoli.

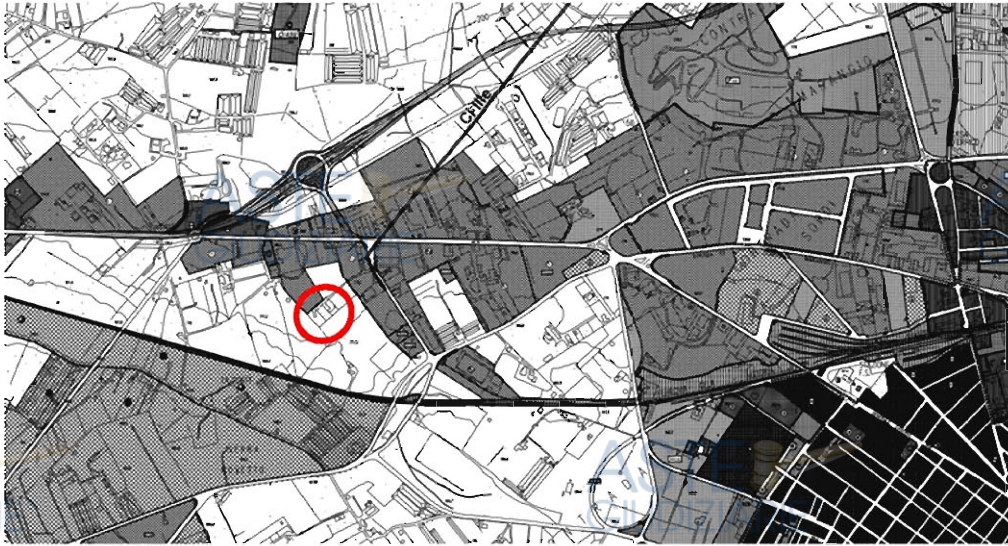


Immagine 1 - Stralcio della Tav.6 scala 1/10000 del P.R.G. del Comune di Vittoria con individuazione del lotto dove insistono i cespiti pignorati

Si riporta l'art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Vittoria

Art. 44 Z.T.O. E - ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI

La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nelle zone "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00.

Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggio dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura.

Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;

b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;

c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495;
- parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n°15;

d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità.

Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi;

- nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;
- per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc;
- per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

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

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

Si veda la risposta al quesito l) lettere a) e b).

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie.

Si veda la scheda sintetica in calce alla presente relazione.

c. per accertare lo stato di conservazione.

Si veda la risposta al quesito l) lettera b).

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.

In sede di sopralluogo si è appurato che per il lotto 2 lo stato di fatto coincide con la planimetria catastale tranne per due aperture, mentre non risulta alcun titolo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria. Il lotto è abusivo e non regolarizzabile.



Immagine 2: Comparazione tra planimetria catastale e stato di fatto

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile.

L'immobile risulta di proprietà di:

- [REDACTED] per i 4/6 dell'intera proprietà;
- [REDACTED] per 1/6 dell'intera proprietà;
- [REDACTED] per 1/6 dell'intera proprietà.

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2;

In occasione del sopralluogo sono stati dati gli avvertimenti previsti per evitare la vendita del cespite e le informazioni relative alle modalità di custodia.

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

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

Non ci sono spese condominiali.

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

//

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie è emersa la seguente procedura a carico dei signori [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2023 Reg. Part. 13857 Reg. Gen. 18744 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. 2658 del 19/10/2023, a favore di POP NPLs 2019 srl, con sede in Conegliano (TV) (C.F. 05043330264) contro [REDACTED] per la quota di 4/6 della proprietà dei beni pignorati e contro [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno della proprietà gravante sul cespite pignorato.

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

//

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

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

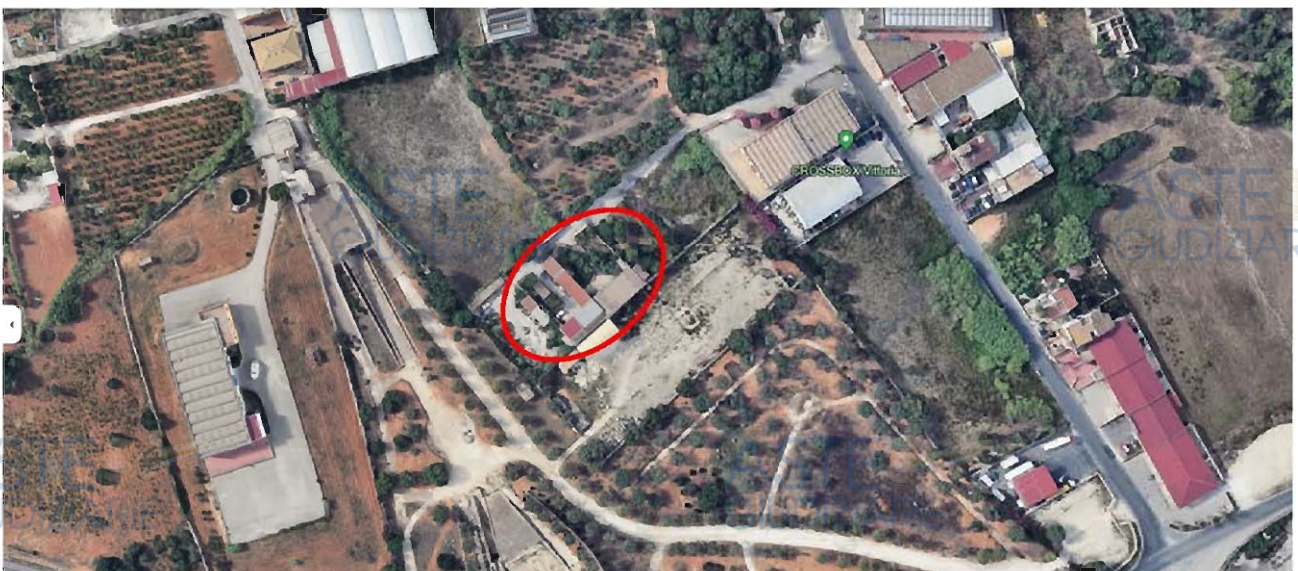


Immagine 3 – Immagine satellitare con individuazione degli Immobili pignorati

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
 el bene
 complessiva e sintetica

ASTE GIUDIZIARIE®

costo, che non an

ASTE GIUDIZIARIE

L'immobile pigno

ASTE GIUDIZIARIE®
une di Vittoria, ricade

L'immobile della superficie complessiva di circa 378 mq, realizzato in c.a. con copertura a pannelli del tipo isopack per i due locali deposito e in legno con travi di ferro per la zona indicata nella planimetria catastale come tettoia, insiste su un lotto di forma regolare della superficie di circa 770 mq.

Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:

- 1) nessun allaccio alle pubbliche reti idrica e fognaria;
- 2) il contratto della luce è di tipo domestico non residenziale da 6 kW ed è collegato all'immobile pignorato denominato lotto 1 (costi previsti per separare gli impianti € 500,00);
- 3) non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento, raffrescamento o di acqua calda sanitaria.

Il lotto è abusivo e non è regolarizzabile.

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

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

Il bene pignorato è libero.

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui, il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento⁴. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile

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

Negli immobili pignorati sono presenti beni mobili il cui smaltimento o trasferimento saranno ad opera degli attuali proprietari.

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

⁴ In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.



d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta 1 n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelevazione in favore dello IACP etc...); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis e 31 della Legge 23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23/10/2018 n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 e Decreto 10 novembre 2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);



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

Le formalità contro che dovranno essere cancellate all'atto del trasferimento dell'immobile sono:

- ISCRIZIONE del 09/08/2018 Reg. Part. 1911 Reg. Gen. 12241 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDAZIONE] S.p.a. con sede in [REDAZIONE] in forza di atto giudiziario del 15 novembre 2017 rep. 6356 Tribunale di Catania per la somma complessiva di € 20.000,00 di cui capitale € 11.801,16 contro Secondo Giovanni per la quota di 1/6 della proprietà dei beni oggetto del pignoramento più beni omissis
Documenti successivi correlati:
 - 4) ANNOTAZIONE R.P. n.2471 R.G. 15251 del 17/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 5) ANNOTAZIONE R.P. n.3875 R.G. 16166 dell'1/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 17/11/2023 Reg. Part. 13857 Reg. Gen. 18744 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. 2658 del 19/10/2023, a favore di POP NPLs 2019 srl, con sede in Conegliano (TV) (C.F. 05043330264) contro [REDAZIONE] per la quota di 4/6 della proprietà dei beni pignorati e contro [REDAZIONE] per la quota di 1/6 ciascuno della proprietà.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria per il lotto 2 non è stata trovata alcuna documentazione: l'immobile è abusivo e per le Norme Tecniche non regolarizzabile.

g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del



rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.

//

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

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

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

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

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

Nel caso di specie, tenuto conto che l'immobile è stato edificato in assenza di titolo edilizio e NON È SANABILE, si procederà alla valutazione secondo il valore d'uso, che esprime l'utilità ritraibile da parte di un soggetto nell'utilizzo di un determinato bene, indipendentemente dal fatto che esso possa essere o meno compravenduto nel libero mercato, ovverosia è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile.

Come indicato dal Giudice nella scheda sintetica dell'immobile, l'immobile viene valutato come se fosse regolare e successivamente sarà applicata una decurtazione forfettaria del 50%.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DI MERCATO.

METODO INDIRECTO

Questo metodo è basato sulla comparazione per similitudine con altre unità o fabbricati della zona facendo riferimento all'ultimo aggiornamento della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative alla zona di riferimento.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Vittoria per il I semestre del 2023 zona R1 per capannoni industriali si è fatto riferimento al valore medio per la parte della tettoia e al valore massimo per i locali di deposito.

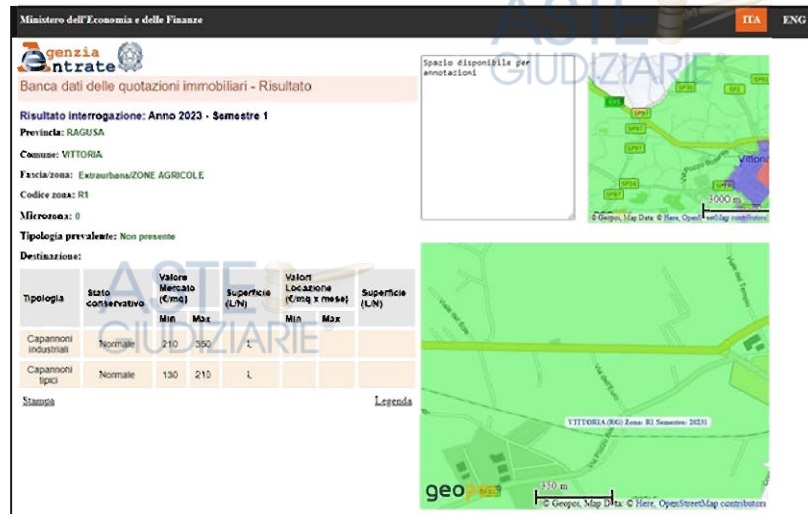


Immagine 5 – Banca dati OMI

Locali di deposito	
Valore massimo di mercato della zona per mq	350,00 €/mq
Superficie	246,00 mq
TOTALE A	86'100,00 €
Tettoia	
Valore medio di mercato della zona per mq	280,00 €/mq
Superficie	132,00 mq
TOTALE B	36'960,00 €
Area esterna	
Valore di mercato	25,00 €/mq x
Superficie	392,00 mq
TOTALE C	9'800,00 €
Sommano A+B+C	132'860,00 €
- abbattimento del 50%	
VALORE DI STIMA LOTTO 2	66.000,00 €*

*arrotondato per difetto considerate le spese per separare gli impianti elettrici tra i lotti 1 e 2

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

La quota è pignorata per intero.

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

Inserite all'interno della scheda sintetica in calce alla presente.

4. ELENCO ALLEGATI (rif. agli allegati contrassegnati con l'asterisco)

A. RELAZIONI SPECIFICHE

allegato A.L1: Relazione relativa al Lotto 1

***allegato A.L2: Relazione relativa al Lotto 2**

B. RELAZIONI PRIVE DI RIFERIMENTI

allegato B.L1: Relazione priva di riferimenti Lotto 1

*allegato B.L2: Relazione priva di riferimenti Lotto 2

1. VISURE CATASTALI

allegato 1.L1: Visura storica Lotto 1 (f.86 p.IIa 1755 sub 2)

*allegato 1.L2: Visura storica Lotto 2 (f.86 p.IIa 1755 sub 3)

2. ISPEZIONI IPOTECARIE PER SOGGETTO

*allegato 2.1.L1-L2: Ispezione ipotecaria per soggetto (BM)

*allegato 2.2.L1-L2: Ispezione ipotecaria per soggetto (SG)

*allegato 2.3.L1-L2: Ispezione ipotecaria per soggetto (SE)

3. ISPEZIONI IPOTECARIE PER IMMOBILE

allegato 3.L1: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 86 p.IIa 1755 sub 2)

*allegato 3.L2: Ispezione ipotecaria per immobile (fg 86 p.IIa 1755 sub 3)

4. PLANIMETRIE CATASTALI

allegato 4.L1: Planimetria catastale Lotto 1 (f.86 p.IIa 1755 sub 2)

*allegato 4.L2: Planimetria catastale Lotto 2 (f.86 p.IIa 1755 sub 3)

5. ESTRATTI DI MAPPA

*allegato 5.1.L1-L2: Estratto di mappa foglio 86

*allegato 5.2.L1-L2: Elaborato planimetrico

*allegato 5.3.L1-L2: Elenco subalterni

6. RILIEVI PLANIMETRICI

allegato 6.L1: Rilievo planimetrico Lotto 1

*allegato 6.L2: Rilievo planimetrico Lotto 2

7. DOCUMENTAZIONE COMUNE DI VITTORIA

allegato 7: Accesso agli atti

allegato 7.1.L1: Concessione in sanatoria n.474/09

8. allegato 8.L1: Computo metrico estimativo

9. allegato 9.L1: Preventivo dismissione amianto e ripristino copertura

10. *allegato 10.L1-L2: Verbale di sopralluogo

SCHEDA SINTETICA

Lotto 2: Magazzino e locale deposito sito in c.da Serro Roveto snc, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 86 particella 1755 sub 3 cat. C/2

E.I. 222/2023 – POP NPLs 2019 S.r.l. (Cod. fisc. 05043330264) contro

Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Dott. Epifanio Massimo Bua

Esperto del procedimento: Ing. Adriana Vernuccio

Diritto	L'immobile appartiene a: - [REDACTED] per i 4/6 dell'intera proprietà; - [REDACTED], per 1/6 dell'intera proprietà; - [REDACTED] per 1/6 dell'intera proprietà.
Bene	L'immobile pignorato, sito in c.da Serra Roveto nel Comune di Vittoria, ricade nella zona E del P.R.G. definita "zona prevalentemente destinata agli usi agricoli". Trattasi di un piano fuori terra adibito al deposito di mezzi ed attrezzi ad uso artigianale connessi all'attività di murifabbro. L'immobile della superficie complessiva di circa 378 mq, realizzato in c.a. con copertura a pannelli del tipo isopack per i due locali deposito e in legno con travi di ferro per la zona indicata nella planimetria catastale come tettoia, insiste su un lotto di forma regolare della superficie di circa 770 mq. Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue: 1) nessun allaccio alle pubbliche reti idrica e fognaria; 2) il contratto della luce è di tipo domestico non residenziale da 6 kW ed è collegato all'immobile pignorato denominato lotto 1 (costi previsti per separare gli impianti € 500,00); 3) non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento, raffrescamento o di acqua calda sanitaria.
Ubicazione	Comune di Vittoria (RG) – c.da Serra Roveto Coordinate geografiche: 36°57'34"N 14°30'30"E
Titolarità	Ai debitori eseguiti, gli immobili sono pervenuti in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] come da certificato di denunciata successione del 13 dicembre 2011 rep. 779/9990/11 Ufficio del Registro di Vittoria trascritto in data 24 maggio 2012 ai nn.8480/6113. <u>Non risulta trascritta la nota di accettazione di eredità.</u> Gli immobili pignorati risultavano per la quota intera di proprietà di [REDACTED]

	il giorno 8 giugno 1948, ciascuno tra loro in regime di comunione dei beni, in forza delle seguenti provenienze: - Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Giombattista Garrasi, Notaio in Vittoria, del 26/11/1979 rep. 274535 trascritto a Ragusa in data 12/12/1979 ai nn.15903/14339 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà (acquisto del terreno al foglio 86 p.lla 1079 are 08.86) – NDR. Nel certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. viene erroneamente specificato che la nota di trascrizione ha solo [REDACTED] in regime di comunione dei beni; - Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Maria Di Matteo, Notaio in Vittoria, del 26/09/1991 rep. 8502 trascritto a Ragusa in data 02/10/1991 ai nn.13514/11005 a favore di [REDACTED] [REDACTED], per l'intera proprietà in regime di comunione dei beni contro [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà (acquisto del terreno al foglio 86 p.lla 1080 are 07.70); - Atto notarile di compravendita a rogito Dott. Maria Di Matteo, Notaio in Vittoria, del 22/04/1999 rep. 31757 trascritto a Ragusa in data 05/05/1999 ai nn.6476/5066 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] per l'intera proprietà in regime di comunione dei beni contro [REDACTED] nato a [REDACTED], nata a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (acquisto del terreno al foglio 86 p.lla 1078 are 08.86). Dal 24/05/1995 in atti dal 30/05/1995 (n.940.2/1995) nel passaggio a ente urbano variazione dei dati catastali, foglio 86 p.lla 1755 are 08.86, e soppressione p.lla 1079. Dal 22/09/2011 in atti dal 22/09/2011 (n.194092.1/2011) variazione superficie della p.lla 1755 are 25.42 originata dalla soppressione delle p.lle 1078 e 1080.
Provenienza ventennale	La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente non è verificata in quanto non risulta trascritta la nota di accettazione di eredità. Al 20/12/2023 le formalità gravanti risultano: • TRASCRIZIONE del 24/05/2012 Reg. Part. 6113 Reg. Gen. 8480 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – <u>CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</u> Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 779/9990 del 13/12/2011; • ISCRIZIONE del 09/08/2018 Reg. Part. 1911 Reg. Gen. 12241 – <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] S.p.a. con sede in [REDACTED] in forza di atto giudiziario del 15 novembre 2017 rep. 6356 Tribunale di Catania per la somma complessiva di € 20.000,00 di cui capitale € 11.801,16 contro [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà dei beni oggetto del pignoramento più beni omissis Documenti successivi correlati: 3. ANNOTAZIONE R.P. n.2471 R.G. 15251 del 17/12/2020 (RESTRIZIONE DI

	BENI) 4. ANNOTAZIONE R.P. n.3875 R.G. 16166 dell'1/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) TRASCRIZIONE del 17/11/2023 Reg. Part. 13857 Reg. Gen. 18744 - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. 2658 del 19/10/2023, a favore di POP NPLs 2019 srl, con sede in Conegliano (TV) (C.F. 05043330264) contro [REDACTED] per la quota di 4/6 della proprietà dei beni pignorati e contro [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno della proprietà.																													
Dati Catastali	<table><tr><td>Comune</td><td>Foglio</td><td>P.Illa</td><td>Sub</td><td>Zona Cens.</td><td>Cat.</td><td>Classe</td><td>Consist.</td><td>Sup. Cat. (mq)</td><td>Rend. (€)</td></tr><tr><td>Vittoria</td><td>86</td><td>1755</td><td>3</td><td>1</td><td>C/2</td><td>1</td><td>358 mq</td><td>426 mq</td><td>776,54</td></tr></table>										Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat. (mq)	Rend. (€)	Vittoria	86	1755	3	1	C/2	1	358 mq	426 mq	776,54
Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat. (mq)	Rend. (€)																					
Vittoria	86	1755	3	1	C/2	1	358 mq	426 mq	776,54																					
Lotto	Lotto unico																													
Occupazione	L'immobile risulta libero.																													
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.																													
Irregolarità e abusi	L'immobile è stato edificato senza alcun titolo edilizio e non può essere regolarizzato.																													
Immobile insanabile	Si procede alla valutazione secondo il valore d'uso																													
Titolarità Urbanistica	Assenza di titolo																													
Agibilità/Abitabilità	Immobile abusivo																													
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Gli attuali proprietari provvederanno a rimuovere le cose mobili presenti.																													
Divisibilità	L'immobile è pignorato per intero.																													
Valore di Mercato	132.860,00 €																													
Valore di Vendita Forzata	66.000,00 €																													
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	66.000,00 €																													

Valore del Canone di Mercato	//
Vendibilità e motivo	Il cespite pignorato è un magazzino adibito a deposito di costruzione più recente rispetto al lotto adiacente, è in c.a. in buone condizioni di manutenzione, ma si precisa che è abusivo e non regolarizzabile.
Vincoli	//
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	//
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	Tipologia per cui si applica l'eccezione all'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni e trascrizioni per il compendio pignorato • ISCRIZIONE del 09/08/2018 Reg. Part. 1911 Reg. Gen. 12241 – <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] S.p.a. con sede in [REDACTED] in forza di atto giudiziario del 15 novembre 2017 rep. 6356 Tribunale di Catania per la somma complessiva di € 20.000,00 di cui capitale € 11.801,16 contro [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà dei beni oggetto del pignoramento più beni omissis Documenti successivi correlati: 4) ANNOTAZIONE R.P. n.2471 R.G. 15251 del 17/12/2020 (RESTRIZIONE DI BENI) 5) ANNOTAZIONE R.P. n.3875 R.G. 16166 dell'1/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI) • TRASCRIZIONE del 17/11/2023 Reg. Part. 13857 Reg. Gen. 18744 - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. 2658 del 19/10/2023, a favore di POP NPLs 2019 srl, con sede in Conegliano (TV) (C.F. 05043330264) contro [REDACTED] per la quota di 4/6 della proprietà dei beni pignorati e contro [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno della proprietà.

Descrizione	L'immobile pignorato, sito in c.da Serra Roveto nel Comune di Vittoria, ricade nella zona E del P.R.G. definita "zona prevalentemente destinata agli usi agricoli". Trattasi di un piano fuori terra adibito al deposito di mezzi ed attrezzi ad uso artigianale connessi all'attività di murifabbro. L'immobile della superficie complessiva di circa 378 mq, realizzato in c.a. con copertura a pannelli del tipo isopack per i due locali deposito e in legno con travi di ferro per la zona indicata nella planimetria catastale come tettoia, insiste su un lotto di forma regolare della superficie di circa 770 mq. Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue: 1) nessun allaccio alle pubbliche reti idrica e fognaria; 2) il contratto della luce è di tipo domestico non residenziale da 6 kW ed è collegato all'immobile pignorato denominato lotto 1; 3) non è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento, raffrescamento o di acqua calda sanitaria.				
	Destinazione				
	CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup	Indice	Sup. Commerciale
			[m²]	[-]	[m²]
	Piano terra	S0	378,00	1	378,00
Valore di Mercato				132.860,00 €	
Spese decurtate				66.000,00 €	
Valore d'uso (abbattimento 50%)				66.000,00 €	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				//	



Esterno



Esterno



Deposito 1



Deposito 2



ASTE GIUDIZIARIE® Deposito 2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

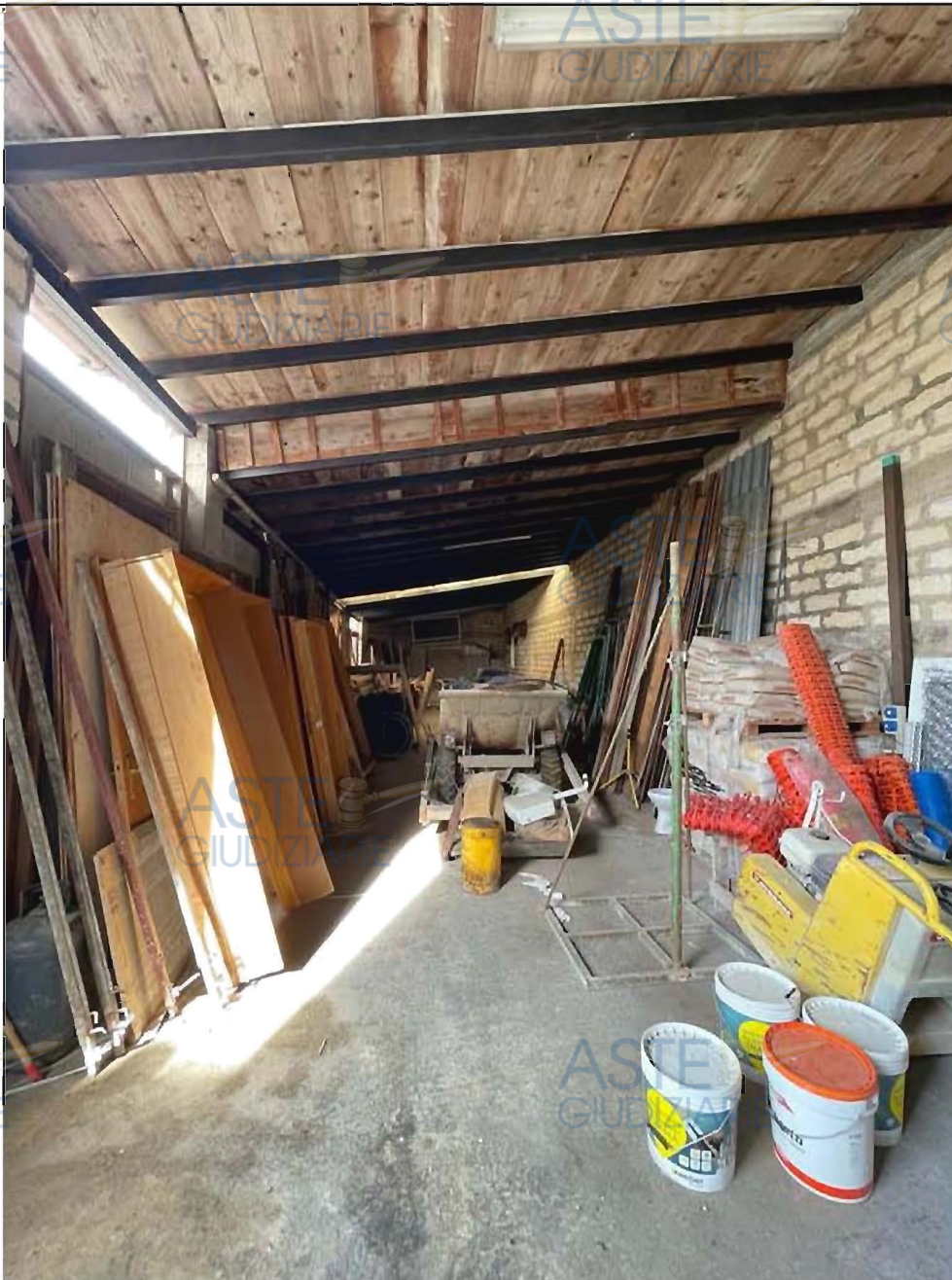
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® pag. 23



Zona tettoia



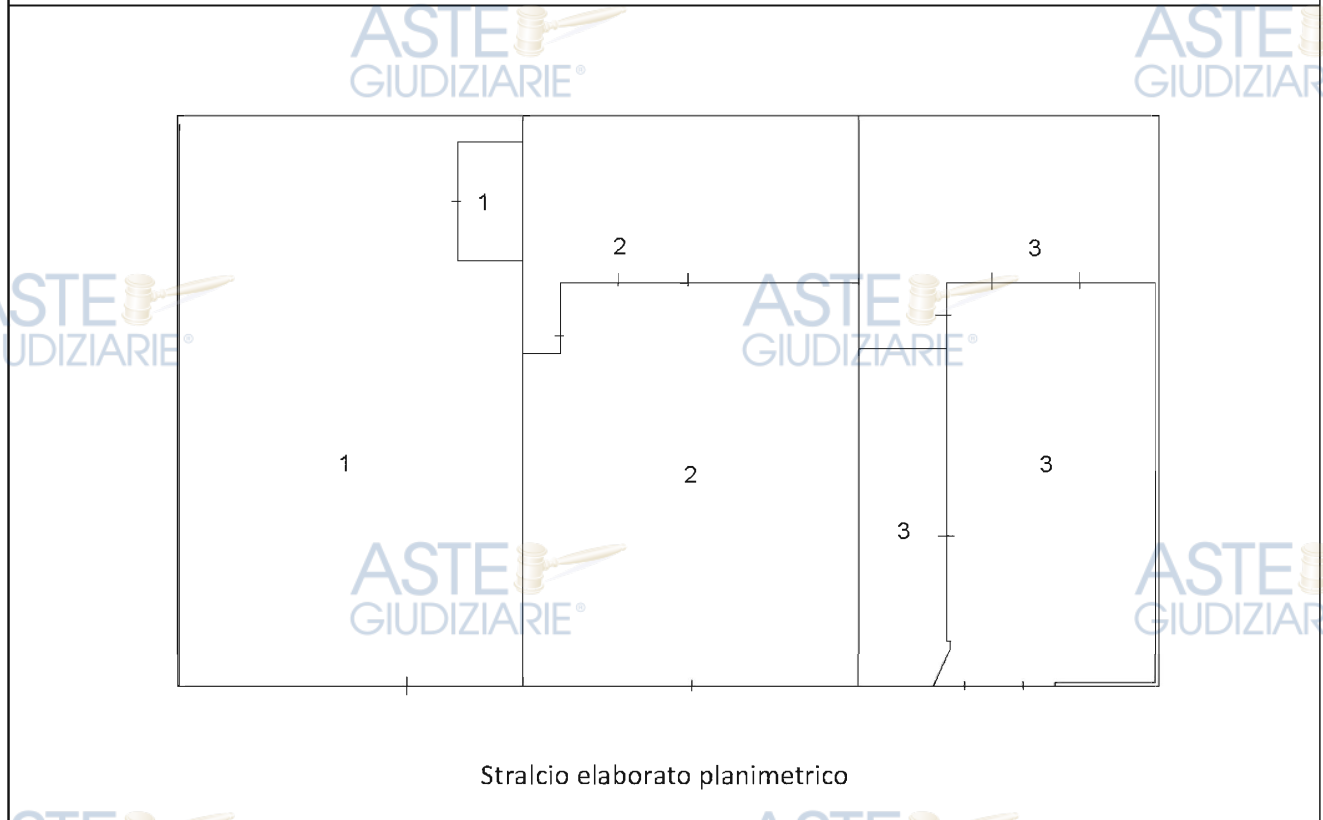




Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

Con la presente relazione, composta da n°27 pagine e n°12 allegati, la scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato assegnatole e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, lì 07/03/2024

IL C.T.U.

Ing. Adriana Vernuccio

