

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare - N. 292/2024 R.G. e N. 177/2025 R.G.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Carlo Di Cataldo**Creditore:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]**Debitori:** [REDACTED]
[REDACTED]**Consulente Tecnico di Ufficio:** Ing. Giuseppe Garofalo con studio a Modica, via
Nazario Sauro n. 39**1 – Premessa**

Il sottoscritto Ing. Garofalo Giuseppe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ragusa della Provincia di Ragusa al n. 753, con studio in Modica Via Nazario Sauro n. 39, è stato nominato esperto dell'esecuzione immobiliare n. 292/2024 e 177/2025 indicata in oggetto e ha prestato giuramento mediante trasmissione in via telematica per il conferimento del mandato in oggetto. La presente perizia di stima riguarda gli immobili, di proprietà dei [REDACTED] come riportato dagli atti di pignoramento immobiliare della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il mandato del Giudice è il seguente:

- A) Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) ai debitori esecutati, 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);
- B) Esaminare, confrontandosi col custode, prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i componenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
- a. La completezza/idoneità dei documenti in atti
 - b. La correttezza ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
 - 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;
 - 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
 - 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 parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni,

il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi al completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

- f. La continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, 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 accessorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

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 adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e. Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

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.

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

- a. Per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

- c. Per accertarne lo stato di conservazione
- d. Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. Per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f. Per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2;

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

- a. L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- b. L'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)

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.)
- 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 che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente, gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi agli atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del Condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune

competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

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.

b. Sommaria descrizione del bene

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (descrizione commerciale), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima

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 il pignoramento:

- Indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e di regola, sarà perciò indicato "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 corrispettivo 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;

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 smaltimento. 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;

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);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale 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, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23/10/2018 n. 119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vicoli 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.

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 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).

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 di eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

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 dalla quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

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

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motiva istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciando i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento dell'incarico e quelle in cui sono

stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

1) entro il termine ora indicato, inviare tramite e-mail o fax) ai creditori e per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito proseguirà le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) NB. L'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) dei lotti stimati riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

Con la stessa ordinanza il GE nomina custode l'Avv. Avarello Ester con studio a Modica in Via Fosso Tantillo n. 12/a

2 – Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU ha effettuato tre sopralluoghi presso i luoghi oggetto del procedimento di esecuzione nel Comune di Ispica in data 30/01/2025, 10/04/2025 e 21/10/2025. Alle operazioni peritali hanno preso parte, oltre allo scrivente CTU, anche il custode giudiziario Avv. Avarello Ester (vedi allegato n. 10). Nel corso delle operazioni peritali è stata data lettura del mandato conferito, sono stati raccolti rilievi metrici e fotografici, informazioni e dati sugli immobili oggetto di stima e sui fabbricati oggetto del presente procedimento. Per i già menzionati sopralluoghi sono stati

redatti appositi verbali. Il sottoscritto si è premurato prima di ogni attività, come prescritto al punto B) dell'incarico conferito dal Giudice, di esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale, verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica e dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa.

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti:

esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale e verificati il loro contenuto, si è constatato che questi non presentano vizi. L'unica nota da osservare è l'assenza tra i beni pignorati del sub 2 (rimessa). Tale sub alterno non è stato oggetto di nessuno dei pignoramenti effettuati dalla ditta creditrice nonostante il sottoscritto lo abbia indicato nella prima stesura della relazione inviata ed inserita agli atti del procedimento;

c. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della procedura in

relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari:

i beni oggetto della procedura sono stati individuati correttamente. Rimane fuori dai pignoramenti il sub 2 (vano sottostrada).

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:

la valutazione della corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, per i cespiti descritti nell'atto di pignoramento, ha dato esito positivo.

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:

Non sono emersi servitù o altri vincoli e 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 parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile ():

Il Bene è di proprietà degli esecutati, intestato per 500/1000 [REDACTED] [REDACTED] e in comunione legale tra i due coniugi.

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale. ():

è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio e non sono emersi, per alcun cespite, i casi descritti al punto f.

Il CTU, dopo le suindicate attività, ha proceduto alle seguenti verifiche:

controlli presso gli uffici competenti sulla regolarità edilizia e urbanistica, con la valutazione delle eventuali regolarizzazioni occorrenti;

da tale indagine è emerso che l'immobile è stato edificato in base alle seguenti concessioni edilizie e successive varianti:

- C.E. n. 92/C/1741 del 29/09/1992
- Variante C.E. 94/C/2051 del 20/06/1994
- C.E. n. 3133 del 27/09/2000
- C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006

Durante l'accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Ispica sono state riscontrate alcune diffide di pagamento inerenti a oneri concessori scaduti e precisamente:

- Diffida del Comune di Ispica prot. 4847 del 04/03/1997 per mancato

pagamento oneri di costruzione (allora Lire 225.700) relativamente alla concessione n. 92/C/1741;

- Diffida del Comune di Ispica prot. 15259 dell'11/07/1997 per mancato pagamento mora costo di costruzione (allora Lire 1.170.500) relativamente alla concessione n. 92/C/1741;
- Avviso di pagamento prot. 19619 /C del 04/07/2007 degli oneri concessori e successiva intimazione pagamento da parte del Comune di Ispica relativa ad oneri concessori scaduti – provvedimento n. 29 del 12/09/2011 relativamente alla concessione edilizia n. 2006/C/3925 (Importo pari ad € 788,25);
- Avviso di controllo scadenza inerente alla situazione della concessione edilizia n. 92/C/1741 del 29/09/1992 con invito a provvedere entro 30 giorni dalla nota del 26/11/1996 alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Delle scadenze o adempimento di pagamenti sopra riportati non vi è traccia nei documenti messi a disposizione dal Comune. In particolare, non è stata riscontrata nessuna fine lavori.

Per quanto attiene alla regolarità strutturale dalla richiesta da parte del sottoscritto sono state fornite:

- autorizzazione del 12/02/1993 pratica n. 7073 prot. 24566;
- autorizzazione del 23/11/2006 pratica n. 401 prot. 23083

3 – Oggetto dell'incarico

Alle fasi del sopralluogo, della verifica della completezza dei documenti in atti e della corretta individuazione dei beni in oggetto, è seguita la ricerca documentale nei vari uffici competenti al fine di valutare la legittimità edilizia e la consistenza dei suindicati immobili.

La fase propedeutica alla redazione della relazione di stima è l'identificazione del bene e l'eventuale divisione in lotti, da proporre in fase di vendita:

<u>LOTTE 1 - 2 - 3</u>
<p>Locali siti a Ispica in Via Lazio e identificati catastalmente come: foglio 10, mappali:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1383 sub 3 (Lotto 1)- 1383 sub 4-5 (Lotto 2)- 1383 sub 7 (Lotto 3) <p>Il sub. 1 è un bene comune non censibile ed è il vano scala che collega i vari piani. Esso verrà considerato proprietà comune sia del lotto 1 che del lotto 3 in quanto permette di dare accesso ad entrambi i lotti.</p> <p>Il sub. 6 è un bene comune non censibile ed è il vano scala che permette di accedere ai sub 5 e 7. Esso verrà considerato proprietà comune sia del lotto 2 che del lotto 3.</p> <p>Come già scritto nel corpo della relazione, tra i beni pignorati manca il sub. 2 (rimessa) che quindi non è stato inserito in nessuno dei lotti su indicati.</p>

4 – “LOTTO 1”

4.1 Identificazione del bene

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

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

la “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

Il bene consiste in unità immobiliari destinato a negozio che si sviluppano su un unico livello: piano terra, sito a Ispica in via Lazio, Coordinate WGS 84, Long. 14.903055 – Lat. 36.790555

L'oggetto del pignoramento di questo lotto risulta essere la parte di piano terra corrispondente con il sub 3, foglio 10 da cui si ha accesso dalla strada principale tramite una serie di gradini. Vedi foto e planimetrie allegate.

Dati catastali

Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
10	1383	3	C1	3	72 mq	1.491,11 €

L'immobile consiste in un locale commerciale di mq 85,80 lordi.

Sotto quest'unità insiste una rimessa con accesso indipendente (non inclusa nei pignoramenti) avente i seguenti dati:

Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
10	1383	2	C6	2	79 mq	224,40 €

I beni su indicati appartengono appunto ai sig.ri [REDACTED]

proprietaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni. Di tale lotto farà parte anche la parte comune con il lotto 3 ovvero il sub 1. Tale sub è infatti il vano scala che collega i vari piani e permette di raggiungere oltre al lotto 1 anche il sub 6 e 7 facente parte del lotto 3.

4.2 – Descrizione del bene “LOTTO 1”

b) sommaria descrizione del bene:

l una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione ();

Il bene è ubicato a Ispica in Via Lazio composto da un locale commerciale posto a piano terra con sottostante rimessa. La zona nella quale è ubicato il bene risulta sufficientemente appetibile a livello commerciale per il mercato immobiliare di Ispica.

Segue una breve descrizione delle unità:

Il locale commerciale avente come identificativo catastale il subalterno 3 si trova al piano terra di una parte di fabbricato avente superiormente altre due elevazioni (sub 7 appartenente al lotto 3). Tale locale ha accesso dalla Via Lazio tramite un numero limitato di gradini (vedi foto n. 1-2 dell’elaborato fotografico). La rimessa sottostante (non oggetto di pignoramento) è indicata catastalmente come sub 2.

Il fabbricato su cui è inserita questa unità è stato edificato in forza di una concessione edilizia rilasciato dal Comune di Ispica e precisamente la n. 2006/C/3925 del 14/09/2006. Internamente risulta rifinita in tutte le componenti, fatta eccezione del locale uffici ricavato su uno spazio destinato a cavedio e coperto superiormente con

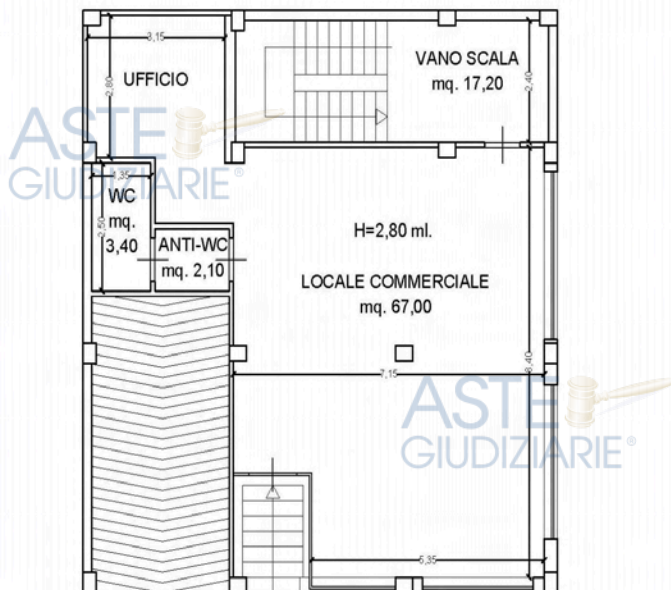
materiale provvisorio leggero.

Il locale è allo stato attuale sede di un'attività commerciale in affitto. La struttura è in c.a. (travi, pilastri) e solai in latero-cemento mentre per quanto riguarda le finiture presenta tramezzature interne di mattoni forati rivestiti su entrambe le facce con intonaco a base di gesso, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro.

Per quanto riguarda la distribuzione interna, presenta un locale unico atto ad esposizione e vendita, un servizio igienico e un ufficio. Dal locale tramite una porta interna è possibile accedere al vano scala (sub. 1 bene comune non censibile) che permette di raggiungere il piano inferiore destinato a locale rimessa interrato e superiormente ai piani primo e secondo (sub 7 oggetto di separata vendita come lotto 3). Il locale è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario. È presente un climatizzatore ma, secondo quanto riferito dal proprietario e, secondo quanto constatato dal sottoscritto non è funzionante. Presenta un'altezza interna di ml. 2,80.

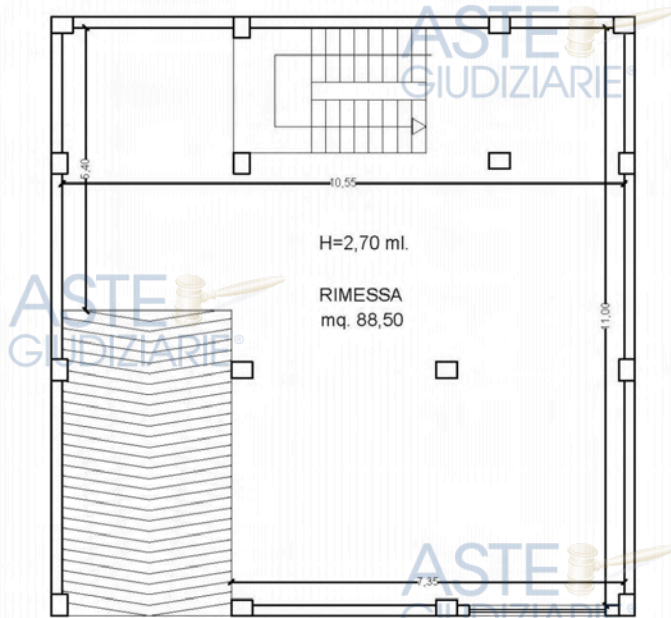
La rimessa è invece non rifinita e allo stato rustico priva di intonaco e finiture. Il tutto nell'insieme confina con la via Lazio, con la via Dei Platani, con la via Alcantara, con proprietà eredi Solarino e proprietà Di Natale, salvo altri.

Segue planimetria del locale sopra descritto



PIANTA PIANO TERRA
 SCALA 1:100
 LOTTO n. 1 - LOCALE COMMERCIALE - Foglio 10 particella 1383 sub 3
 SUPERFICIE NETTA mq. 72,50
 SUPERFICIE LORDA mq. 85,80

Planimetria rimessa (sub 2) non inclusa nei pignoramenti



PIANTA PIANO CANTINATO (SUB 2)
 SCALA 1:100

4.3 – Stato di possesso del bene “LOTTO 1”

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:

I 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”

I 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..... ())

I allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

I beni sono identificati nel N.E.E.U. del Comune di Ispica al foglio 10 p.lla 1383 subalterno 3. I beni risultano essere di proprietà dei debitori: [REDACTED]

[REDACTED] per una quota di 500/1000 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Dette unità immobiliari appartengono in piena ed esclusiva proprietà ai signori [REDACTED], sopra generalizzati, per edificazione fatta sul suolo acquistato in parte in forza dell’atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 1° luglio 1991 e trascritto a Ragusa il giorno 18 luglio 1991 ai nn. 10366/8451, ed in parte in forza dell’atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 6 agosto 1997 e trascritto a Ragusa il giorno 16 agosto 1997 ai nn. 9324/7593. Il bene identificato come sub. 3 è allo stato attuale occupato da una ditta in possesso di regolare contratto di affitto registrato in data 28/09/2024 presso l’agenzia delle entrate ufficio

territoriale di Modica con codice identificativo TX324T001741000QH con durata di 6 anni (scadenza 28/02/30) e rinnovo tacito con rate mensili di € 550 per il primo anno e di 600 € a partire dal secondo anno. L'importo del canone è a parere del sottoscritto congruo. La ditta affittuaria risulta essere la " [REDACTED]

4.4 – Esistenza di formalità "LOTTO 1"

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);

Dalla ricerca svolta dallo scrivente, in atto non risultano vincoli o oneri.

Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:

- Iscrizione n. 6314/998 del 03.05.2013 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 29.04.2013 Numero di repertorio 48559/19567 Notaio Morello Filippo Sede Ispica (Rg) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni sede di Ragusa Codice Fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto Ragusa Viale Europa 65) contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] capitale € 140.000,00 Totale € 210.000,00
Durata 15 anni. Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 3 particella 1383 sub 4 particella 1383 sub 7

- Iscrizione n. 12928/2163 del 12.09.2017 Ipoteca legale nascente da Ipoteca Legale art. 77 Dpr 602/73 del 11.09.2017 - Numero di repertorio 35301/2016 emesso da Riscossione Sicilia Spa sede Ragusa a favore di Riscossione Sicilia Spa sede Ragusa Codice Fiscale 00833920150 (Domicilio ipotecario eletto Via Archimede 112), [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 127.878,86 Totale € 255.757,72.

Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 2 particella 1383 sub 3 particella 1383 sub 4 Particella 1383 Sub 5 Particella 1383 sub 7

- Trascrizione n. 17266/12885 del 24.10.2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 10.10.2024 Numero di repertorio 2903 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Sede Ragusa A favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 3 particella 1383 sub 4 particella 1383 sub 7.

- Ipoteca legale ipotecaria legale art. 77 dpr 602/73 atto Riscossione Sicilia Spa di Ragusa del 11 settembre 2017 repertorio n. 35301/2016 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Ragusa in data 12 settembre 2017 al numero generale 12928 e al numero particolare 2163 a favore di Riscossione Sicilia Spa con sede in Ragusa C.F. 00833920150, domicilio ipotecario eletto in Via Archimede 112, per capitale di € 127.878,86 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 255.757,72, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2,

NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 3, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 4, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5, NCEU Foglio 10 particella 1383 Subalterno 7;

- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Tribunale di Ragusa del 11 luglio 2025 repertorio n. 1542 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Ragusa in data 25 luglio 2025 al numero generale 12730 e al numero particolare 9547 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su NCEU Foglio 10 particella 1383 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 6, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5.

A nome dei debitori risultano inoltre le seguenti trascrizioni a favore e contro:

- Trascrizione a favore del 18/07/1991 – Registro particolare 8451 Registro generale 10366. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 6716 del 01/07/1991. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 21/10/1992 – Registro particolare 11636 Registro generale 14463. Pubblico Ufficiale Comune Repertorio 1741 del 29/09/1992. Atto amministrativo – Concessione Edilizia
- Trascrizione a favore del 16/08/1997 – Registro particolare 7593 Registro generale 9324. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 16987 del 06/08/1997. Atto tra vivi – Compravendita

- Trascrizione a favore del 14/07/1998 – Registro particolare 7212 Registro generale 8891. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 18238 del 10/07/1998. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 13/10/2000 – Registro particolare 10861 Registro generale 13735. Pubblico Ufficiale Comune di Ispica Repertorio 3133/2000 del 27/09/2000. Atto amministrativo – Concessione Edilizia
- Trascrizione contro del 05/10/2001 – Registro particolare 13177 Registro generale 15937. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 24485 del 27/09/2001. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione a favore del 07/07/2006 – Registro particolare 9571 Registro generale 16746. Pubblico Ufficiale Ferro Guglielmo Repertorio 34166/8404 del 15/06/2006. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 29/09/2006 – Registro particolare 13570 Registro generale 22963. Pubblico Ufficiale Comune di Ispica Repertorio 3925/2006 del 20/09/2006. Atto Amministrativo – Concessione Edilizia
- Trascrizione contro del 13/07/2007 – Registro particolare 10132 Registro generale 16892. Pubblico Ufficiale Morello Filippo Repertorio 37872/12464 del 22/06/2007. Atto tra vivi – Compravendita

4.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento “LOTTO 1”

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.

Non risultano iscrizione ipotecarie successive al pignoramento in oggetto.

4.6 – Regolarità edilizia e urbanistica “LOTTO 1”

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla

dichiarazione di agibilità dello stesso:

l' verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto

attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

l'esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità l

potenzialità edificatorie del bene

l' 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)

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere stato edificato in forza della seguente concessione edilizia e successive varianti:

- C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006

Durante la ricerca agli atti del Comune di Ispica non è stato riscontrato nessun certificato di agibilità dei locali e il proprietario non è stato in grado di fornire alcuna documentazione o indicazione in merito. Dal confronto con gli atti urbanistici presenti presso il Comune di Ispica, sono state notate le seguenti differenze:

- Aperture verso la Via Lazio leggermente differenti in termine di misura rispetto allo stato autorizzato;
- Diformità interne nella realizzazione delle tramezzature del bagno e antibagno;
- Creazione di un vano destinato ad ufficio mediante sfruttamento del piano di calpestio del cavedio con conseguente aumento della superficie calpestabile e di quella volumetrica.

Per tale motivo e per gli altri sopra descritti, occorrerebbe presentare un permesso di costruire presso il Comune di Ispica.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale strutturale ammontano a circa euro 10.000,00 considerato, che occorre presentare una pratica al Comune (PDC in

sanatoria) e al catasto per aggiornare la planimetria catastale.

4.7 – Attestazione di prestazione energetica “LOTTO 1”

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l’attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l’originale al delegato entro 30 giorni dall’udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell’immobile possano essere contenute nell’avviso di vendita; nel caso in cui l’immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Il costo dell’APE, considerato che da parte della ditta proprietaria non è stato prodotto il certificato di accatastamento del condizionatore presente, ammonterà ad euro 150,00 per l’acatastamento al catasto energetico e ad euro 250,00 per la redazione del certificato APE. Gli importi suddetti verranno detratti dal valore dell’immobile.

4.8 – Analitica descrizione del bene “LOTTO 1”

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

I 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.)

I verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli

stessi

la 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

l'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;

DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA LOTTO 1

A – UBICAZIONE

A.1 – Comune: **Ispica prov. RG**

A.2 - Località – Centro – Contrada: **ZONA B**

A.3 - Indirizzo: **Via Lazio SNC CAP 97014**

A.4 – Zona in cui ricade l'immobile: **CONTESTO RESIDENZIALE**

A.5 - Zona Sismica: **SI**

B – DESCRIZIONE

B.1 – Categorie: **UNITA' A DESTINAZIONE COMMERCIALE (lotto 1 sub 3)**

Proprietà Comune del Bene Comune non censibile (sub. 1)

Costituenti: **Piano terra di un fabbricato costituito da un piano sottostrada (rimessa), piano primo (allo stato rustico) e piano secondo (lastrico solare)**

e vano scale

Composto: di n° piani interrati:1 denominato sub. 2 (rimessa)

n° piani fuori terra: 3 (sub 3 in oggetto, sub 7 (piano primo e secondo oggetto della vendita denominata come lotto 3))

B.2 – Scala: **accesso diretto dalla via pubblica**

B.3 – Condizione: **Occupato da affittuario**

B.4 - TIPO -

B.5 - Costruito successivamente ad una concessione del 2006

B.6 - Altezze interpiano: h = **2,80 m** Categoria catastale: **C/1 Classe 3**

B.7 - L'immobile, in tutto od in parte è destinato o adibito per almeno 3/4 della sua superficie a civile abitazione o a studi professionali o ad uffici? **NO**

B.8 - Stato di conservazione: **BUONO (per quanto riguarda il lotto 1 oggetto di vendita)**. La rimessa non inclusa nei pignoramenti è allo stato rustico priva di finiture

C – CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **c.a.**

Solai: **Laterocemento**

Tramezzature interne: **Laterizio forato**

Pavimenti: **ceramica**

Rivestimenti interni: **Intonaco a gesso**

Infissi esterni in: **alluminio e vetro**

Porte interne in: **Legno**

Bagni interni n°: **1**

Impianti: **Idrico, elettrico, fognario ed acqua calda,**

riscaldamento/raffrescamento con climatizzatore

Classe Energetica: - **Classe D**

D – AUTORIZZAZIONI

- C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri atti alla stima, i più adatti sono quello analitico e quello sintetico.

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento al criterio della stima sintetica. La *stima sintetica* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La *stima analitica* viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da un'indagine diretta di mercato.

In relazione alle caratteristiche peculiari degli immobili in precedenza descritti e che trattasi di bene di proprietà per l'intera quota di possesso, vengono assegnate le seguenti valutazioni:

STIMA SINTETICA

In relazione ai dati che è stato possibile accertare si è sviluppata la seguente procedura di stima, tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della

sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine considerando un edificio simile a quello oggetto di stima, collocato nella stessa zona ed avente le stesse caratteristiche di età, qualità e stato di manutenzione.

Nel giudizio di stima giocano un grosso ruolo l'ubicazione e la tipologia dell'immobile.

LOCALE COMMERCIALE

Quest'ultima è riconducibile ad un locale commerciale con ingresso indipendente. Le finiture esterne ed interne del fabbricato in generale sono buone. Lo stato di conservazione generale è buono e ben mantenuto; infatti, è funzionale e completo in ogni sua parte.

Dalle tabelle OMI, riferite al II° semestre 2024 Fascia/zona: Residenziale Codice di zona: B1 Destinazione: Residenziale, emerge un valore al mq che va da un minimo di 650 €/mq a 940 €/mq

L'ubicazione dell'immobile può essere definita in zona abitativa. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:

Alla luce dei dati sul probabile valore di mercato e su quelli forniti dalle tabelle OMI si considera nella stima del lotto un prezzo al mq di euro 790,00.

- Calcolo della superficie commerciale

Superficie lorda

85,80 mq

- Valore al metro quadrato del locale commerciale

Si è giunti ad una valutazione unitaria per il locale commerciale di circa 790,00 €/mq

Quindi:

Valore su base sintetica del locale commerciale

€ 790,00 €/MQ X 85,80 MQ = € 67.782,00

Valutazione sintetica = € 67.782,00

GIUDIZIO DI STIMA FINALE CESPITE - LOTTO 1 -

Considerata la valutazione di € 67.782,00 si detraggono i costi per la regolarizzazione e redazione APE e accatastamento impianti

€ 67.782,00 - € 10.400 = € 57.382,00

Valore stimato con abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

abbattimento forfettario nella misura del 15%

€ 57.382 x 15/100 = € 8.607,30

4.9 – Indicazione del valore finale del bene “LOTTO 1”

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle già menzionate 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;

– Il valore finale del bene al netto delle già menzionate decurtazioni dovute alla regolarizzazione edilizia e catastale ed all'abbattimento forfettario del 15% è pari ad € 48.774,70

– Il valore si arrotonda a: € 49.000

4.10 – Pignoramento di quota del bene “LOTTO 1”

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);

Il bene suindicato appartiene appunto ai [REDACTED]

proprietaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni.

5 – “LOTTO 2”

5.1 Identificazione del bene

i) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare: l'indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);

1 *“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*

Il bene consiste in due unità immobiliari di cui una destinata ad abitazione e l'altra a locale artigianale che si sviluppano su un unico livello: piano terra, sito a Ispica in via Lazio, Coordinate WGS 84, Coordinate WGS 84, Long. 14.903055 – Lat. 36.790555.

L'oggetto del pignoramento risultano essere queste unità site al piano terra: una, come detto, destinata ad abitazione e l'altra che al momento la ditta debitrice ha destinato a garage per la sosta della propria autovettura, da cui si ha accesso dalla strada principale.

a. Dati catastali

Abitazione

Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
10	1383	5	A3	1	5 vani	309,87 €

L'immobile consiste in un locale di mq 120.70 lordi.

Locale artigianale (adibito dalla ditta debitrice a garage)

Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
10	1383	4	C3	3	43 mq	128,80 €

L'immobile consiste in un locale di mq 54.35 lordi. A tale lotto appartiene in comune anche il bene comune non censibile che permette di accedere al sub 5 e al sub 7 facente parte del lotto 3.

I beni suindicati appartengono appunto ai [REDACTED]

proprietaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni.

5.2 – Descrizione del bene “LOTTO 2”

j) sommaria descrizione del bene:

I una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione ();

I beni sono ubicati a Ispica in Via Lazio e sono composti da un’abitazione e da un locale artigianale (adibito dai debitori ad abitazione) a piano terra.

La zona nella quale sono ubicati i beni risulta sufficientemente appetibile a livello commerciale per il mercato immobiliare di Ispica.

Segue una breve descrizione delle unità:

L'abitazione avente come identificativo catastale il sub. 5 si trova al piano terra di un immobile a più elevazioni (due oltre al piano terra). Tale abitazione ha accesso dalla Via Lazio tramite delle scale appartenenti al sub 6 (bene comune non censibile).

Il locale artigianale avente come identificativo catastale il sub 4 si trova al piano terra di un immobile a più elevazioni (due oltre al piano terra). Tale locale ha accesso dalla Via Lazio con cui confina tramite due aperture chiuse con saracinesche metalliche. Il

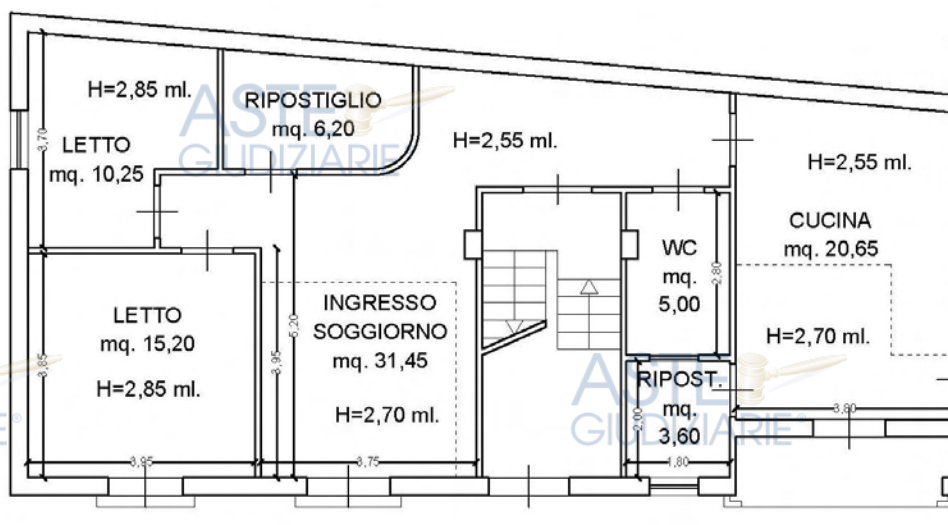
fabbricato su cui sorgono queste unità sono stati edificato in forza di varie concessioni edilizie:

- C.E. n. 92/C/1741 del 29/09/1992
- Variante C.E. 94/C/2051 del 20/06/1994
- C.E. n. 3133 del 27/09/2000
- C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006

Locale abitazione

Internamente risulta rifinita in tutte le parti e attualmente ad abitazione dalla ditta debitrice. A differenza della planimetria catastale e di quella presenta agli atti urbanistici risulta di dimensioni maggiori in quanto i proprietari hanno aumentato la superficie della propria abitazione a svantaggio del locale artigianale adiacente. Presenta struttura in c.a. (pilastri e travi) delimitati superiormente da solette in latero-cemento. Le pareti sono rivestite con intonaco a base gesso. L'unità è dotata di impianto elettrico con presenza di impianti di riscaldamento e idrico/fognario. L'altezza interna di: ml. 2.70 per una parte dell'ingresso soggiorno e della cucina (la restante ha altezza di ml. 2.55), ml. 2.85 per le stanze da letto.

Il tutto nell'assieme confina con la via Lazio, con la via Dei Platani, con la via Alcantara, con proprietà eredi Solarino e proprietà Di Natale, salvo altri.



PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:200

LOTTO n. 2 - RESIDENZIALE - Foglio 10 particella 1383 sub 5

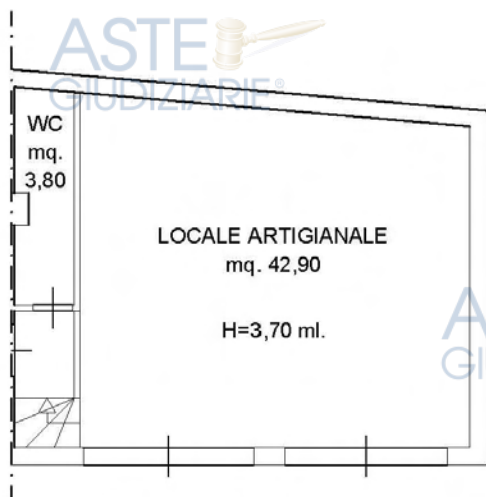
SUPERFICIE NETTA mq. 92,35
SUPERFICIE LORDA mq. 120,70

Locale artigianale

Internamente risulta rifinito in tutte le parti e attualmente adibito dalla ditta proprietaria a locale rimessa della propria vettura. A differenza della planimetria catastale e di quella presenta agli atti urbanistici risulta di dimensioni ridotte in quanto i proprietari hanno aumentato la superficie della propria abitazione confinante a svantaggio di questo locale e ricavando all'interno dello stesso una serie di gradini per accedere alla propria abitazione dall'interno del locale artigianale. Presenta struttura in c.a. (pilastri e travi) delimitati superiormente da solette in latero-cemento. Le pareti sono rivestite con intonaco a base gesso. L'unità è dotata di impianto elettrico e non sono presenti impianti di riscaldamento o idrico/fognario. L'altezza interna è di ml. 3,70.

Il tutto nell'assieme confina con la via Lazio, con la via Dei Platani, con la via

Alcantara, con proprietà eredi Solarino e proprietà Di Natale, salvo altri.



PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:100

LOTTO n. 2 - LOCALE ARTIGIANALE - Foglio 10 particella 1383 sub 4

SUPERFICIE NETTA	mq. 46,70
SUPERFICIE LORDA	mq. 54,35

5.3 – Stato di possesso del bene “LOTTO 2”

k) 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:

l) 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”

l) 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..... ()

l) allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

I beni sono identificati nel N.E.E.U. del Comune di Ispica al foglio 10 p.lla 1383 subalterni: 4 e 5 . I beni risultano essere di proprietà dei debitori: [REDACTED]

[REDACTED] per una quota di 500/1000 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Dette unità immobiliari si appartengono in piena ed esclusiva proprietà ai signori [REDACTED], sopra generalizzati, per edificazione fatta sul suolo acquistato in parte in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 1° luglio 1991 e trascritto a Ragusa il giorno 18 luglio 1991 ai nn. 10366/8451, ed in parte in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 6 agosto 1997 e trascritto a Ragusa il giorno 16 agosto 1997 ai nn. 9324/7593.

I beni identificati come sub. 4 e 5 sono allo stato attuale occupati dalla ditta debitrice ed attualmente adibiti rispettivamente a garage per la sosta del mezzo di proprietà e ad abitazione.

5.4 – Esistenza di formalità “LOTTO 2”

l) 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);

Dalla ricerca svolta dallo scrivente, in atto non risultano vincoli o oneri.

Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:

- Iscrizione n. 6314/998 del 03.05.2013 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 29.04.2013 Numero di repertorio 48559/19567 Notaio Morello Filippo Sede Ispica (Rg) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni sede di Ragusa Codice Fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto Ragusa Viale Europa

65 contro

capitale € 140.000,00 Totale € 210.000,00

Durata 15 anni. Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 3 particella 1383 sub 4 particella 1383 sub 7

- Iscrizione n. 12928/2163 del 12.09.2017 Ipoteca legale nascente da Ipoteca Legale art. 77 Dpr 602/73 del 11.09.2017 - Numero di repertorio 35301/2016 emesso da

, capitale € 127.878,86 Totale € 255.757,72.

Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 2 particella 1383 sub 3 particella 1383 sub 4 Particella 1383 Sub 5 Particella 1383 sub 7

- Trascrizione n. 17266/12885 del 24.10.2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 10.10.2024 Numero di repertorio 2903 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Sede Ragusa A favore di

██████████. Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 3 particella 1383 sub 4 particella 1383 sub 7

- Ipoteca legale ipotecaria legale art. 77 dpr 602/73 atto ██████████
██████████ 7 repertorio n. 35301/2016 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Ragusa in data 12 settembre 2017 al numero generale 12928 e al numero particolare 2163 a favore di Riscossione Sicilia Spa con sede in Ragusa C.F. 00833920150, domicilio ipotecario eletto in Via Archimede 112, per capitale di € 127.878,86 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 255.757,72, a carico di ██████████
██████████ per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 3, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 4, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5, NCEU Foglio 10 particella 1383 Subalterno 7;

- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Tribunale di Ragusa del 11 luglio 2025 repertorio n. 1542 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Ragusa in data 25 luglio 2025 al numero generale 12730 e al numero particolare 9547 a favore di ██████████
██████████
██████████
██████████

██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 particella 1383 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 6, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5.

A nome dei debitori risultano inoltre le seguenti trascrizioni a favore e contro:

- Trascrizione a favore del 18/07/1991 – Registro particolare 8451 Registro generale 10366. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 6716 del 01/07/1991. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 21/10/1992 – Registro particolare 11636 Registro generale 14463. Pubblico Ufficiale Comune Repertorio 1741 del 29/09/1992 Atto amministrativo – Concessione Edilizia
- Trascrizione a favore del 16/08/1997 – Registro particolare 7593 Registro generale 9324. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 16987 del 06/08/1997. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione a favore del 14/07/1998 – Registro particolare 7212 Registro generale 8891. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 18238 del 10/07/1998. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 13/10/2000 – Registro particolare 10861 Registro generale 13735. Pubblico Ufficiale Comune di Ispica Repertorio 3133/2000 del 27/09/2000. Atto amministrativo – Concessione Edilizia
- Trascrizione contro del 05/10/2001 – Registro particolare 13177 Registro generale 15937. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 24485 del 27/09/2001. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione a favore del 07/07/2006 – Registro particolare 9571 Registro generale 16746. Pubblico Ufficiale Ferro Guglielmo Repertorio 34166/8404 del 15/06/2006. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 29/09/2006 – Registro particolare 13570 Registro generale 22963. Pubblico Ufficiale Comune di Ispica Repertorio 3925/2006 del 20/09/2006. Atto Amministrativo – ██████████ Edilizia

- Trascrizione contro del 13/07/2007 – Registro particolare 10132 Registro generale 16892. Pubblico Ufficiale Morello Filippo Repertorio 37872/12464 del 22/06/2007. Atto tra vivi – Compravendita

5.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento “LOTTO 2”

m) 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.

Non risultano iscrizione ipotecarie successive al pignoramento in oggetto.

5.6 – Regolarità edilizia e urbanistica “LOTTO 2”

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

l verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche l'esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità l potenzialità edificatorie del bene

l 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)

Il fabbricato risulta realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- C.E. n. 92/C/1741 del 29/09/1992
- Variante C.E. 94/C/2051 del 20/06/1994
- C.E. n. 3133 del 27/09/2000
- C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006

Non è stata riscontrata nessuna presenza di fine lavori né di certificato di abitabilità durante l'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ispica.

Dal riscontro effettuato tra la situazione riscontrata sui luoghi e quella agli atti urbanistici risultano le seguenti difformità:

- Realizzazione di una scala con 5 gradini per il collegamento del sub in oggetto con l'adiacente sub 5 di proprietà dei debitori destinato ad abitazione.
- Leggere variazioni di dimensione delle aperture delle due saracinesche confinanti con la Via Lazio;
- Diminuzione della superficie del locale con conseguente aumento della superficie dell'abitazione confinante (sub 5 attualmente di proprietà dei debitori).

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammontano ad euro 10.000 considerato, che occorre presentare una pratica urbanistica per la regolarizzazione delle difformità e successivamente una variazione catastale.

5.7 – Attestazione di prestazione energetica “LOTTO 2”

o) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Il costo dell'APE, considerato che per questa unità immobiliare, ammonta ad euro 250,00 per la redazione del certificato APE. L'importo suddetto verrà detratto dal valore dell'immobile.

5.8 – Analitica descrizione del bene “LOTTO 2”

p) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

l'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.)

l' verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

l' 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

l' 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;

DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA LOTTO 2

A – UBICAZIONE

A.6 – Comune: **Ispica** prov. **RG**

A.7 - Località – Centro – Via Lazio

A.8 - Indirizzo: **Via Lazio SNC CAP 97014**

A.9 – Zona in cui ricade l'immobile: **CONTESTO RESIDENZIALE**

A.10 - Zona Sismica: **SI**

B – DESCRIZIONE

B.9 – Categorie: **FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITATIVA**

Con annessi: -

Costituenti: **unità con accesso indipendente sito al P.T**

Composto: **piano terra con sovrastante piano primo (allo stato rustico)**

identificato catastalmente come sub 7 e facente parte del lotto 3 e piano secondo identificato catastalmente sempre come sub 7 e facente parte del lotto 3

B.10 – Scala: **accesso dal sub 6 (bene comune non censibile) per quanto riguarda l'abitazione e accesso diretto dalla via pubblica per quanto riguarda il sub. 4**

B.11 – Condizione: **Occupato dai proprietari/debitori**

B.12 - TIPO -

B.13- Costruito nell'anno **1992-94**

B.14- Altezze interpiano: **h = 3,70 m (sub. 4) – h variabile per quanto riguarda l'abitazione** Categoria: **A/3 classe 1 (abitazione) C/1 classe 3 (locale artigianale)**

B.15 - L'immobile, in tutto od in parte è destinato o adibito per almeno 3/4 della sua superficie a civile abitazione o a studi professionali o ad uffici? **NO**

B.16 - Stato di conservazione: **BUONO**

C – CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **c.a.**

Solai: **Laterocemento**

Tramezzature interne: SI (per quanto riguarda l'abitazione) **NO (per quanto riguarda il locale artigianale)**

Pavimenti: **ceramica**

Rivestimenti interni: - **Intonaco a base gesso**

Porte interne in: **Legno**

Impianti: **elettrico – idrico – fognario - riscaldamento**

Classe Energetica: - **Classe D**

D – AUTORIZZAZIONI

- C.E. n. 92/C/1741 del 29/09/1992
- Variante C.E. 94/C/2051 del 20/06/1994
- C.E. n. 3133 del 27/09/2000
- C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006

Non è stata riscontrata nessuna presenza di fine lavori né di certificato di abitabilità durante l'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ispica.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri atti alla stima, i più adatti sono quello analitico e quello sintetico.

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento al criterio della stima sintetica. La *stima sintetica* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano,

efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del momento).

La *stima analitica* viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da un'indagine diretta di mercato.

In relazione alle caratteristiche peculiari degli immobili in precedenza descritti e che trattasi di bene di proprietà per l'intera quota di possesso, vengono assegnate le seguenti valutazioni:

STIMA SINTETICA

In relazione ai dati che è stato possibile accertare si è sviluppata la seguente procedura di stima, tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine considerando un edificio simile a quello oggetto di stima, collocato nella stessa zona ed avente le stesse caratteristiche di età, qualità e stato di manutenzione.

Nel giudizio di stima giocano un grosso ruolo l'ubicazione e la tipologia dell'immobile. Quest'ultima è riconducibile ad un locale artigianale indipendente su un piano. Le finiture esterne ed interne del fabbricato in generale sono buone. Lo stato di conservazione generale, tenendo presente che l'immobile è realizzato da circa quarant'anni, è buono e ben mantenuto infatti è funzionale e completo in ogni sua parte.

Dalle tabelle OMI, riferite al II° semestre 2024 Fascia/zona: Residenziale Codice di zona: B1 Destinazione: Residenziale, emerge un valore al mq che va da un minimo di 650 €/mq a 940 €/mq

L'ubicazione dell'immobile può essere definita in zona abitativa. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:

ABITAZIONE

Dalle tabelle OMI, riferite al II° semestre 2024 Fascia/zona: URBANA Codice di zona: b1 Microzona catastale n.: 0 Destinazione: Residenziale, emerge un valore al mq che va da un minimo di 550 €/mq a 810€/mq

L'ubicazione dell'immobile può essere definita in zona agricola. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:

Alla luce dei dati sul probabile valore di mercato e tenendo conto dell'assoluta assenza di finiture interne ed esterne sull'edificio e su quelli forniti dalle tabelle OMI si considera nella stima del lotto un prezzo al mq di euro 680,00 tenendo conto che la gran parte dell'unità è allo stato rustico.

- Calcolo della superficie commerciale

Superficie lorda coperta

120,70 mq.

- Valore al metro quadrato dell'abitazione

Si è giunti ad una valutazione unitaria per l'appartamento di circa 680,00 €/mq

Valore su base sintetica dell'appartamento

Considerato a parere del sottoscritto le difficoltà di sanabilità dell'unità a causa di vari fattori (mancato completamento con scadenza dei termini concessori, assenza di autorizzazioni strutturali, abusi non sanabili) si propone un abbattimento del 50 % del valore sopra indicato

€ 680,00 €/MQ X 120,70 MQ = **€ 82.076,00**

A detrarre spese di redazione APE = 400 €

Per cui si ha:

Valutazione sintetica = € 81.676,00

LOCALE ARTIGIANALE

Alla luce dei dati sul probabile valore di mercato e su quelli forniti dalle tabelle OMI si considera nella stima del lotto un prezzo al mq di euro 700,00.

– Calcolo della superficie commerciale

Superficie coperta del locale 54.35 mq.

- Valore al metro quadrato del locale

Si è giunti ad una valutazione unitaria per l'appartamento di circa 700,00 €/mq

Quindi:

Valore su base sintetica dell'appartamento

€ 700,00 €/MQ X 54.35 MQ = **€ 38.045,00**

Valutazione sintetica = € 38.045,00

GIUDIZIO DI STIMA FINALE CESPITE - LOTTO 2 –

Considerata la valutazione di **€ 119.721,00** si detraggono i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

€ 119.721,00 - € 10.250,00 = 109.471,00

Valore stimato con abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

abbattimento forfettario nella misura del 15%

$€ 109.471,00 \times 15/100 = € 16.420,65$

5.9 – Indicazione del valore finale del bene “LOTTO 2”

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;

Il valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni dovute alle demolizioni, alla regolarizzazione edilizia e catastale ed all'abbattimento forfettario del 15% è pari ad € 93.050,35

– Il valore si arrotonda a: € 94.000,00

5.10 – Pignoramento di quota del bene “LOTTO 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). Di tale lotto fa parte anche la condivisione insieme al Lotto 3 della scala di collegamento (sub 6) che risulta bene comune non censibile.

Il bene suindicato appartiene appunto ai sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione dei beni.

6 – “LOTTO 3”

6.1 Identificazione del bene

q) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare: l'indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);

1 *“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*

Il bene consiste in unità immobiliari in parte allo stato rustico e in parte rifinito (ambiente ricavato ad abitazione a piano secondo) che si sviluppano su due livelli: piano primo e secondo, sito a Ispica in via Lazio, Coordinate WGS 84, Coordinate WGS 84, Long. 14.903055 – Lat. 36.790555. L'oggetto del pignoramento risultano

essere le unità attualmente in parte allo stato rustico e in parte rifinito ad abitazione accessibili dal vano scala (sub 6 bene comune non censibile) raggiungibile dalla Via Lazio e poste al piano primo e secondo e identificate catastalmente come sub. 7.

b. Dati catastali

Foglio	Part.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Rendita
10	1383	7	F/3 in corso di costruzione			

L'unità immobiliare è contraddistinta da:

- una parte a piano primo allo stato rustico avente una superficie di mq 246,10 lordi;
- una parte a piano secondo destinata a lastrico solare sita al piano secondo avente una superficie di mq. 174,70 lordi
- una parte a piano secondo destinata dalla ditta ad abitazione avente una superficie di mq. 70.15 lordi.

Il bene suindicato appartiene appunto ai sigg.ri

proprietaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni.

6.2 – Descrizione del bene “LOTTO 3”

r) *sommara descrizione del bene:*

una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la

composizione interna, le condizioni di manutenzione ();

Il bene è ubicato a Ispica in Via Lazio composto da un locale allo stato rustico che si articola su due livelli: piano primo e secondo piano. La zona nella quale è ubicato il bene risulta sufficientemente appetibile a livello commerciale per il mercato immobiliare di Ispica.

Segue una breve descrizione delle unità:

L'unità identificata come sub 7 è raggiungibile dalla Via Lazio tramite una scala comune (sub 6 bene comune non censibile) che permette di accedere oltre alla proprietà dove risiedono i debitori (piano terra identificato come sub 5) non oggetto di pignoramento, al piano primo e al piano secondo.

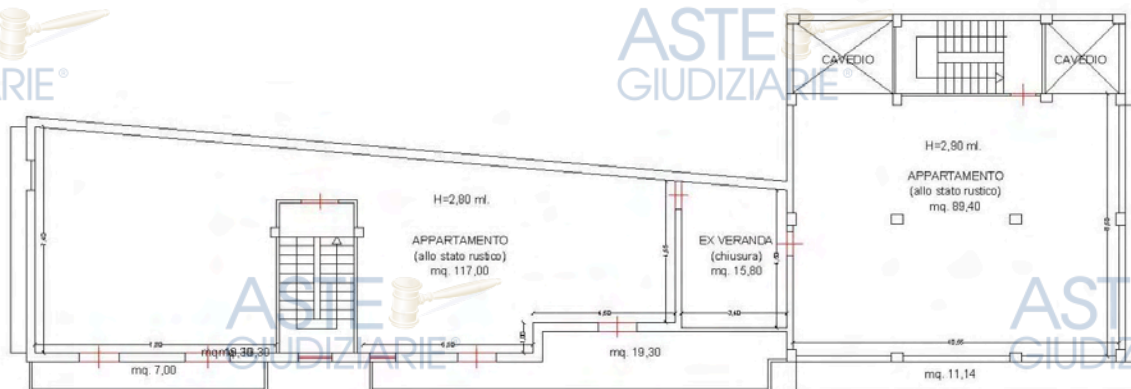
Il piano primo come si evince dalla planimetria di seguito riportata, si presenta allo stato rustico, privo di finiture interne e di infissi sia interni che esterni. Tra due parti di differente superficie è posto un'ambiente che originariamente non doveva essere chiuso ma destinato a veranda. La ditta proprietaria l'ha delimitato sia lateralmente che superiormente facendolo diventare di fatto un'estensione con incremento di superficie utile. Tale parte deve essere a parere del sottoscritto riportato alla sua destinazione originaria (veranda).

Il piano secondo, presenta due parti destinate a lastrico solare di cui una ampliata in termini di superficie a quanto previsto negli atti urbanistici. Una parte di questa doveva essere adibita a cavedio per dare luce agli ambienti sottostanti. La ditta proprietaria ha chiuso tale spazio estendendo il solaio in latero-cemento e aumentando di fatto la superficie utile di questa terrazza ma anche la volumetria del piano sottostante. Una parte di questo piano secondo, doveva essere destinata a locale di sgombero, la ditta invece, ha ampliato tale superficie e ricavato di fatto uno spazio destinato ad abitazione con aumento di volume oltre che di cambio di destinazione. Anche questa parte va ripristinata perché a parere del sottoscritto

non sanabile.

La struttura è composta da c.a. (pilastri, travi) con solai in latero cemento e scala di collegamento interna in c.a.

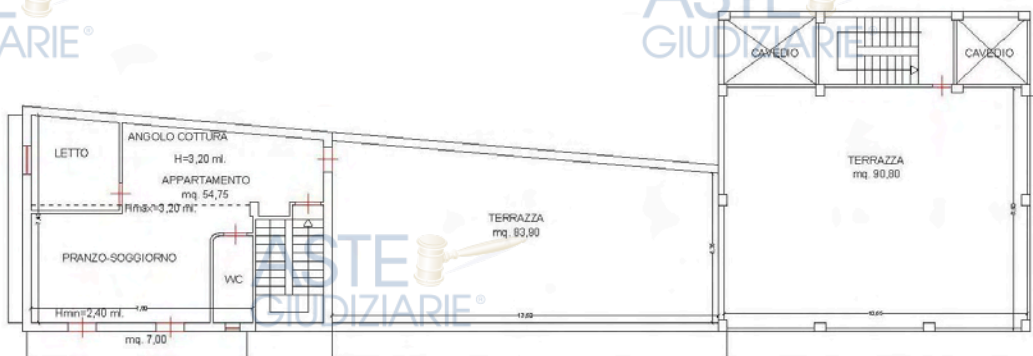
Il tutto nell'assieme confina con la via Lazio, con la via Dei Platani, con la via Alcantara, con proprietà eredi Solarino e proprietà Di Natale, salvo altri.



PIANTA PIANO PRIMO
SCALA 1:200

LOTTO n. 3 - RESIDENZIALE (stato rustico) - Foglio 10 particella 1383 sub 7

SUPERFICIE NETTA mq. 222,20
SUPERFICIE LORDA mq. 248,10



PIANTA PIANO SECONDO
SCALA 1:200

LOTTO n. 3 - RESIDENZIALE - Foglio 10 particella 1383 sub 7

SUPERFICIE NETTA mq. 54,75
SUPERFICIE LORDA mq. 70,15

• **6.3 – Stato di possesso del bene “LOTTO 3”**

s) *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:

I 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"

I 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..... ()

I allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

I beni sono identificati nel N.E.E.U. del Comune di Ispica al foglio 10 p.lla 1383 subalterni: 3, 4 e 7. I beni risultano essere di proprietà dei debitori: [REDACTED]

[REDACTED] per una quota di 500/1000 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Dette unità immobiliari si appartengono in piena ed esclusiva proprietà ai signori [REDACTED], sopra generalizzati, per edificazione fatta sul suolo acquistato in parte in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 1° luglio 1991 e trascritto a Ragusa il giorno 18 luglio 1991 ai nn. 10366/8451, ed in parte in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 6 agosto 1997 e trascritto a Ragusa il giorno 16 agosto 1997 ai nn. 9324/7593. I beni identificati come sub. 7 è allo stato attuale occupato dai proprietari/debitori

6.4 – Esistenza di formalità "LOTTO 3"

t) 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

- Trascrizione n. 17266/12885 del 24.10.2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 10.10.2024 Numero di repertorio 2903 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Sede Ragusa A favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 3 particella 1383 sub 4 particella 1383 sub 7;

- Ipoteca legale ipotecaria legale art. 77 dpr 602/73 atto [REDACTED] [REDACTED] repertorio n. 35301/2016 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Ragusa in data 12 settembre 2017 al numero generale 12928 e al numero particolare 2163 a favore di

[REDACTED]

[REDACTED], per capitale di € 127.878,86 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 255.757,72, a carico di

[REDACTED] per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 3, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 4, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5, NCEU Foglio 10 particella 1383 Subalterno 7;

- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Tribunale di Ragusa del 11 luglio 2025 repertorio n. 1542 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Ragusa in data 25 luglio 2025 al numero generale 12730 e al numero particolare 9547 a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà;

[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio
10 particella 1383 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 6,
NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5.

A nome dei debitori risultano inoltre le seguenti trascrizioni a favore e contro:

- Trascrizione a favore del 18/07/1991 – Registro particolare 8451 Registro generale 10366. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 6716 del 01/07/1991. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 21/10/1992 – Registro particolare 11636 Registro generale 14463. Pubblico Ufficiale Comune Repertorio 1741 del 29/09/1992. Atto amministrativo – Concessione Edilizia
- Trascrizione a favore del 16/08/1997 – Registro particolare 7593 Registro generale 9324. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 16987 del 06/08/1997. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione a favore del 14/07/1998 – Registro particolare 7212 Registro generale 8891. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 18238 del 10/07/1998. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 13/10/2000 – Registro particolare 10861 Registro generale 13735. Pubblico Ufficiale Comune di Ispica Repertorio 3133/2000 del 27/09/2000. Atto amministrativo – Concessione Edilizia
- Trascrizione contro del 05/10/2001 – Registro particolare 13177 Registro generale 15937. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 24485 del 27/09/2001. Atto tra vivi – Compravendita

- Trascrizione a favore del 07/07/2006 – Registro particolare 9571 Registro generale 16746. Pubblico Ufficiale Ferro Guglielmo Repertorio 34166/8404 del 15/06/2006. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 29/09/2006 – Registro particolare 13570 Registro generale 22963. Pubblico Ufficiale Comune di Ispica Repertorio 3925/2006 del 20/09/2006. Atto Amministrativo – Concessione Edilizia
- Trascrizione contro del 13/07/2007 – Registro particolare 10132 Registro generale 16892. Pubblico Ufficiale Morello Filippo Repertorio 37872/12464 del 22/06/2007. Atto tra vivi – Compravendita

6.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento “LOTTO 3”

u) 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.

Non risultano iscrizione ipotecarie successive al pignoramento in oggetto.

6.6 – Regolarità edilizia e urbanistica “LOTTO 3”

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

l) verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

l'esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità l

potenzialità edificatorie del bene

l) 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)

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere stato edificato in forza della seguente

concessione edilizia e successive varianti:

- C.E. n. 92/C/1741 del 29/09/1992
- Variante C.E. 94/C/2051 del 20/06/1994
- C.E. n. 3133 del 27/09/2000
- C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006

Durante la ricerca agli atti del Comune di Ispica non è stato riscontrato nessun certificato di agibilità dei locali. Dal confronto con gli atti urbanistici presenti presso il Comune di Ispica, sono state notate le seguenti differenze:

- Il piano primo come si evince dalla planimetria di seguito riportata, si presenta allo stato rustico, privo di finiture interne e di infissi sia interni che esterni. Tra due parti di differente superficie è posto un'ambiente che originariamente non doveva essere chiuso ma destinato a veranda. La ditta proprietaria l'ha delimitato sia lateralmente che superiormente facendolo diventare di fatto un'estensione con incremento di superficie utile. Tale parte deve essere a parere del sottoscritto riportato alla sua destinazione originaria (veranda).
- Il piano secondo, presenta due parti destinate a lastrico solare di cui una ampliata in termini di superfici rispetto a quanto previsto negli atti urbanistici. Una parte di questa doveva essere adibita a cavedio per dare luce agli ambienti sottostanti. La ditta proprietaria ha chiuso tale spazio estendendo il solaio in latero-cemento e aumentando di fatto la superficie utile di questa terrazza ma anche la volumetria del piano sottostante. Una parte di questo piano secondo, doveva essere destinata a locale di sgombero, la ditta invece, ha ampliato tale superficie e ricavato di fatto uno spazio destinato ad abitazione con aumento di volume oltre che di cambio di destinazione. Anche questa parte va ripristinata perché a

parere del sottoscritto non sanabile.

Per i motivi sopra elencati si ritiene difficilmente sanabile il fabbricato in oggetto in particolar modo per la presenza dell'abitazione abusiva al piano secondo e per il mancato completamento dell'opera nei tempi previsti dalla concessione (secondo quanto riscontrato agli atti urbanistici). Per tale motivo verrà applicato un coefficiente che abbatte del 50% il valore di questo sub e del lotto specifico.

6.7 – Attestazione di prestazione energetica “LOTTO 3”

w) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

Il costo dell'APE ammonterà ad euro ad euro 400,00 per la redazione del certificato APE dell'ambiente destinato ad abitazione. Gli importi suddetti verranno detratti dal valore dell'immobile.

6.8 – Analitica descrizione del bene “LOTTO 3”

x) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

l *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.)

l' verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

l' 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

l' 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.

DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA

LOTTO 3

A – UBICAZIONE

A.11 – Comune: **Ispica** prov. **RG**

A.12 - Località – Centro – Contrada: **ZONA B**

A.13 - Indirizzo: **Via Lazio SNC CAP 97014**

A.14 – Zona in cui ricade l'immobile: **CONTESTO RESIDENZIALE**

A.15 - Zona Sismica: **SI**

B – DESCRIZIONE

B.17 – Categorie: **Unità immobiliare allo stato rustico con una parte del piano**

secondo rifinita ad abitazione

Con annessi: -

Costituenti: piano terra (sub.5 di proprietà dei debitori e destinato ad abitazione e

non oggetto di pignoramento), piano primo (sub. 7 allo stato rustico destinato urbanisticamente ad abitazione, piano secondo (sempre sub 7) in parte destinato dai proprietari ad abitazione e per il resto lastrico solare

n° piani fuori terra: 3

B.18 – Scala: **accesso diretto dalla via pubblica**

B.19 – Condizione: **Occupato dai debitori/proprietari**

B.20 - TIPO -

B.21 - Costruito nell'anno **1992 e a seguire**

B.22 - Altezze interpiano: **h = 2.80 (piano primo allo stato rustico)**

**hmin= 2.40 e hmax= 3.20 m (piano secondo
destinato ad abitazione**

Categoria catastale: **In corso di costruzione**

B.23- L'immobile, in tutto od in parte è destinato o adibito per almeno 3/4 della sua superficie a civile abitazione o a studi professionali o ad uffici? **NO**

B.24 - Stato di conservazione: **allo stato rustico tranne per una parte del secondo piano**

C – CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **c.a.**

Solai: **Laterocemento**

Tramezzature interne: **Laterizio forato**

Pavimenti: **Nessuno**

Rivestimenti interni: - **Nessuno per il piano primo, intonaco per la parte di piano secondo rifinita**

Infissi esterni in: **Nessuno per il piano primo rustico, alluminio per la parte di piano secondo rifinita**

Porte interne in: **Nessuna per il piano primo rustico, legno per la parte di piano secondo rifinita**

Bagni interni n°: **1 per la parte di piano secondo rifinita**

Impianti: **Elettrico, idrico, fognario per la parte di piano secondo rifinita**

Classe Energetica: **G (abitazione rifinita a secondo piano)**

D – AUTORIZZAZIONI

- C.E. n. 92/C/1741 del 29/09/1992
- Variante C.E. 94/C/2051 del 20/06/1994
- C.E. n. 3133 del 27/09/2000
- C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri atti alla stima, i più adatti sono quello analitico e quello sintetico. Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento al criterio della stima sintetica. La *stima sintetica* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona, ceto sociale prevalente nella zona, condizione socio-politica del

momento). La *stima analitica* viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da un'indagine diretta di mercato.

In relazione alle caratteristiche peculiari degli immobili in precedenza descritti e che trattasi di bene di proprietà per l'intera quota di possesso, vengono assegnate le

seguenti valutazioni:

STIMA SINTETICA

In relazione ai dati che è stato possibile accertare si è sviluppata la seguente procedura di stima, tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine considerando un edificio simile a quello oggetto di stima, collocato nella stessa zona ed avente le stesse caratteristiche di età, qualità e stato di manutenzione.

Nel giudizio di stima giocano un grosso ruolo l'ubicazione e la tipologia dell'immobile una volta completato. Quest'ultima è riconducibile ad una abitazione su un piano con sovrastante lastrico solare. Le finiture esterne ed interne del fabbricato sono inesistenti.

Dalle tabelle OMI, riferite al II° semestre 2024 Fascia/zona: URBANA Codice di zona: b1 Microzona catastale n.: 0 Destinazione: Residenziale, emerge un valore al mq che va da un minimo di 550 €/mq a 810€/mq

L'ubicazione dell'immobile può essere definita in zona agricola. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:

Alla luce dei dati sul probabile valore di mercato e tenendo conto dell'assoluta

assenza di finiture interne ed esterne sull'edificio e su quelli forniti dalle tabelle OMI si considera nella stima del lotto un prezzo al mq di euro 550,00 tenendo conto che la gran parte dell'unità è allo stato rustico. A tale valore viene applicato un coefficiente pari a 0,70 che tiene conto del fatto che gran parte di questo lotto risulta essere allo stato rustico.

– Calcolo della superficie commerciale

Le verande, i terrazzi e i balconi nel calcolo della superficie commerciale, incidono nella misura del 30%

Superficie lorda coperta del Piano primo 246,10 mq.

Superficie lorda coperta del Piano secondo 70,15 mq.

Superficie pertinenze al piano primo $26,30 \times 0,30 =$ 7,89 mq.

Superficie pertinenze al piano secondo $182,00 \times 0,30 =$ 54,60 mq.

Totale superficie = $246,10 + 70,15 + 7,89 + 54,60 =$ mq 378,74

- Valore al metro quadrato della villetta.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per l'appartamento di circa 550,00 €/mq

Coefficiente che tiene conto delle difficoltà di sanabilità del lotto = 0.50

Valore su base sintetica dell'appartamento

Considerato a parere del sottoscritto le difficoltà di sanabilità dell'unità a causa di vari fattori (mancato completamento con scadenza dei termini concessori, assenza di autorizzazioni strutturali, abusi non sanabili) si propone un abbattimento del 50 % del valore sopra indicato

€ 550,00 €/MQ X 0.50 x 378,74 MQ = € 104.153,50

A detrarre spese di redazione APE = 400 €

Per cui si ha:

Valutazione sintetica = € 103.753,50

GIUDIZIO DI STIMA FINALE CESPITE - LOTTO 3 -

Valore stimato con abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

abbattimento forfettario nella misura del 15%

$$€ 103.753,50 \times 15/100 = € 15.563,02$$

6.9 – Indicazione del valore finale del bene “LOTTO 3”

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle già menzionate 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;

Il valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni ed all'abbattimento forfettario del 15% è pari ad **€ 88.190,48**

– **Il valore si arrotonda a: € 89.000,00**

6.10 – Pignoramento di quota del bene “LOTTO 3”

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);

Il bene suindicato appartiene appunto al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per una quota di 500/1000 ciascuno in regime di

comunione legale dei beni

7 – CONCLUSIONI

Si riportano i seguenti valori estimativi dei singoli lotti, al netto delle spese di sanatoria, catastali, edilizie e l'abbattimento forfettario del 15%:

- **Lotto 1** - locale commerciale sito a Ispica in Via Lazio, descritto in catasto al foglio di mappa n. 10, particella 1383, sub 3 categoria C1/3

€ 49.000,00

- **Lotto 2**
 - locale abitazione sito a Ispica in Via Lazio, descritto in catasto al foglio di mappa n. 10, particella 1383, sub 5 categoria A/3 Classe 1
 - locale artigianale sito a Ispica in Via Lazio, descritto in catasto al foglio di mappa n. 10, particella 1383, sub 4 categoria C1/3

€ 94.000,00

- **Lotto 3** - piano primo allo stato rustico, piano secondo destinato in parte a lastrico solare ed in parte ad abitazione sito a Ispica in Via Lazio, descritto in catasto al foglio di mappa n. 10, particella 1383, sub 7 allo stato rustico

€ 89.000,00

Totale dei 3 lotti € 232.000,00

Valore arrotondato € 235.000,00

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, consegno la presente perizia di stima, confrontando le conclusioni a cui sono arrivato e rimanendo a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento, qualora fosse richiesto.

Di seguito le schede riassuntive dei 3 lotti:

SCHEDA SINTETICA

Lotto 1

<p>Esec. 292/2024</p>	
<p>Creditore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p>	
<p>Debitori: [REDACTED] [REDACTED]</p>	
<p>Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott.ssa/Avv. Avarello Ester Esperto del procedimento: Ing. Giuseppe Garofalo</p>	
<p>Diritto</p>	<p>I beni sono identificati nel N.E.E.U. del Comune di Ispica al foglio 10 p.lla 1383 subalterno 3. Sottostante tale sub insiste anche una rimessa identificata catastalmente come subaltern 2. Del lotto fa parte anche la parte comune del sub 1 identificato catastalmente come bene comune non censibile. I beni risultano essere di proprietà dei debitori: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per una quota di 500/1000 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Dette unità immobiliari appartengono in piena ed esclusiva proprietà ai signori [REDACTED] sopra generalizzati, per edificazione fatta sul suolo acquistato in parte in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 1° luglio 1991 e trascritto a Ragusa il giorno 18 luglio 1991 ai nn. 10366/8451, ed in parte in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 6 agosto 1997 e trascritto a Ragusa il giorno 16 agosto 1997 ai nn.</p>

	9324/7593.
Bene	<p>Il bene è ubicato a Ispica in Via Lazio composto da un locale commerciale sito a piano terra. Il locale si trova al piano terra di una parte di fabbricato avente superiormente altre due elevazioni. Tale locale ha accesso dalla Via Lazio tramite un numero limitato di gradini (vedi foto da n. 1 a 7 dell'elaborato fotografico). Il fabbricato su cui è inserita questa unità è stato edificato in forza di una concessione edilizia rilasciato dal Comune di Ispica e precisamente la n. 2006/C/3925 del 14/09/2006. Internamente risulta rifinita in tutte le componenti, fatta eccezione del locale uffici ricavato su uno spazio destinato a cavedio e coperto superiormente con materiale provvisorio leggero.</p> <p>Il locale è allo stato attuale sede di un'attività commerciale in affitto. La struttura è in c.a. (travi, pilastri) e solai in latero-cemento mentre per quanto riguarda le finiture presenta tramezzature interne di mattoni forati rivestiti su entrambe le facce con intonaco a base di gesso, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. Per quanto riguarda la distribuzione interna, presenta un locale unico atto ad esposizione e vendita, un servizio igienico e un ufficio. Dal locale tramite una porta interna è possibile accedere al vano scala (sub. 1 bene comune non censibile) che permette di accedere al piano inferiore destinato a locale rimessa interrato e superiormente ai piani primo e secondo (sub 7 oggetto di separata vendita come lotto 3). Il locale è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario. È presente un climatizzatore ma secondo quanto riferito dal proprietario e secondo quanto constatato dal sottoscritto non è funzionante. Presenta un'altezza interna di ml. 2,80. Sottostante tale subalterno insiste una rimessa identificata catastalmente come sub 2 non facente parte del pignoramento in oggetto.</p>
Ubicazione	<p>Comune di Ispica, Via Lazio Coordinate WGS 84, Long. 14.903055 – Lat. 36.790555</p>

Titolarità	<p>Il bene è di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni.</p> <p>Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Iscrizione n. 6314/998 del 03.05.2013 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 29.04.2013 Numero di repertorio 48559/19567 Notaio Morello Filippo Sede Ispica (Rg) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni sede di Ragusa Codice Fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto Ragusa Viale Europa 65) contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] capitale € 140.000,00 Totale € 210.000,00 Durata 15 anni. Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 3 particella 1383 sub 4 particella 1383 sub 7- Iscrizione n. 12928/2163 del 12.09.2017 Ipoteca legale nascente da Ipoteca Legale art. 77 Dpr 602/73 del 11.09.2017 - Numero di repertorio 35301/2016 emesso da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] capitale € 127.878,86 Totale € 255.757,72. Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 2 particella 1383 sub 3 particella 1383 sub 4 Particella 1383 Sub 5 Particella 1383 sub 7- Trascrizione n. 17266/12885 del 24.10.2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 10.10.2024 Numero di repertorio 2903 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Sede Ragusa A favore di [REDACTED] [REDACTED]
------------	---

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 3 particella 1383 sub 4 particella 1383 sub 7

A nome dei debitori risultano inoltre le seguenti trascrizioni a favore e contro:

- Trascrizione a favore del 18/07/1991 – Registro particolare 8451 Registro generale 10366. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 6716 del 01/07/1991. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 21/10/1992 – Registro particolare 11636 Registro generale 14463. Pubblico Ufficiale Comune Repertorio 1741 del 29/09/1992
- Ipoteca legale ipotecaria legale art. 77 dpr 602/73 atto [REDACTED] del 11 settembre 2017 repertorio n. [REDACTED] ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Ragusa in data 12 settembre 2017 al numero generale 12928 e al numero particolare 2163 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per capitale di € 127.878,86 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 255.757,72, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 3, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 4, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5, NCEU Foglio 10 particella 1383 Subalterno

7;

- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Tribunale di Ragusa del 11 luglio 2025 repertorio n. 1542 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Ragusa in data 25 luglio 2025 al numero generale 12730 e al numero particolare 9547 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà; [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su NCEU Foglio 10 particella 1383 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 6, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5.

Atto amministrativo – Concessione Edilizia

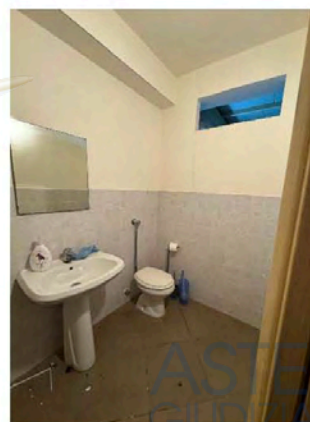
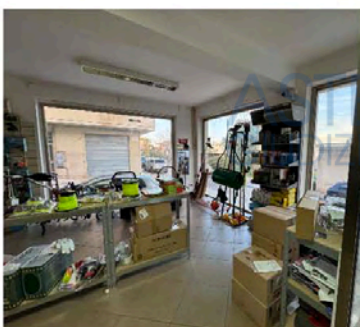
- Trascrizione a favore del 16/08/1997 – Registro particolare 7593 Registro generale 9324. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 16987 del 06/08/1997. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione a favore del 14/07/1998 – Registro particolare 7212 Registro generale 8891. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 18238 del 10/07/1998. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 13/10/2000 – Registro particolare 10861 Registro generale 13735. Pubblico Ufficiale Comune di Ispica Repertorio 3133/2000 del 27/09/2000. Atto amministrativo – Concessione Edilizia
- Trascrizione contro del 05/10/2001 – Registro particolare 13177 Registro generale 15937. Pubblico Ufficiale Maltese

<p>Irregolarità e Abusi</p>	<p>Dal confronto con gli atti urbanistici presenti presso il Comune di Ispica, sono state notate le seguenti differenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aperture verso la Via Lazio leggermente differenti in termine di misura rispetto allo stato autorizzato. - Difformità interne nella realizzazione delle tramezzature del bagno e antibagno. - Creazione di un vano destinato ad ufficio mediante sfruttamento del piano di calpestio del cavedio con conseguente aumento della superficie calpestabile e di quella volumetrica.
<p>Titolarità Urbanistica</p>	<p>C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006</p>
<p>Agibilità/Abitabilità</p>	<p>Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio urbanistico del comune di Ispica non è stato trovato nessun certificate di agibilità. La ditta proprietaria/debitrice non ha saputo dare alter indicazioni in merito</p>
<p>Divisibilità</p>	<p>E' stato individuato il presente lotto senza necessità di divisioni</p>
<p>Valore di Mercato</p>	<p>€. 67.782,00</p>
<p>Valore di Vendita Forzata</p>	<p>€. 49.000,00</p>
<p>Vendibilità e motivo</p>	<p>La tipologia edilizia è quella di un immobile a destinazione mista ovvero commerciale/abitativa. Il lotto fatte salve le necessità di future regolarizzazioni ha un discreto giudizio di vendita.</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Non esistono vincoli di natura paesaggistica o di natura idrogeologica</p>
<p>Oneri</p>	<p>Gli importi stimati per le future regolarizzazioni ammontano a circa € 10.000</p>
<p>APE</p>	<p>I presumibili costi di redazione dell'APE e del libretto di impianto ammontano a euro 400</p>

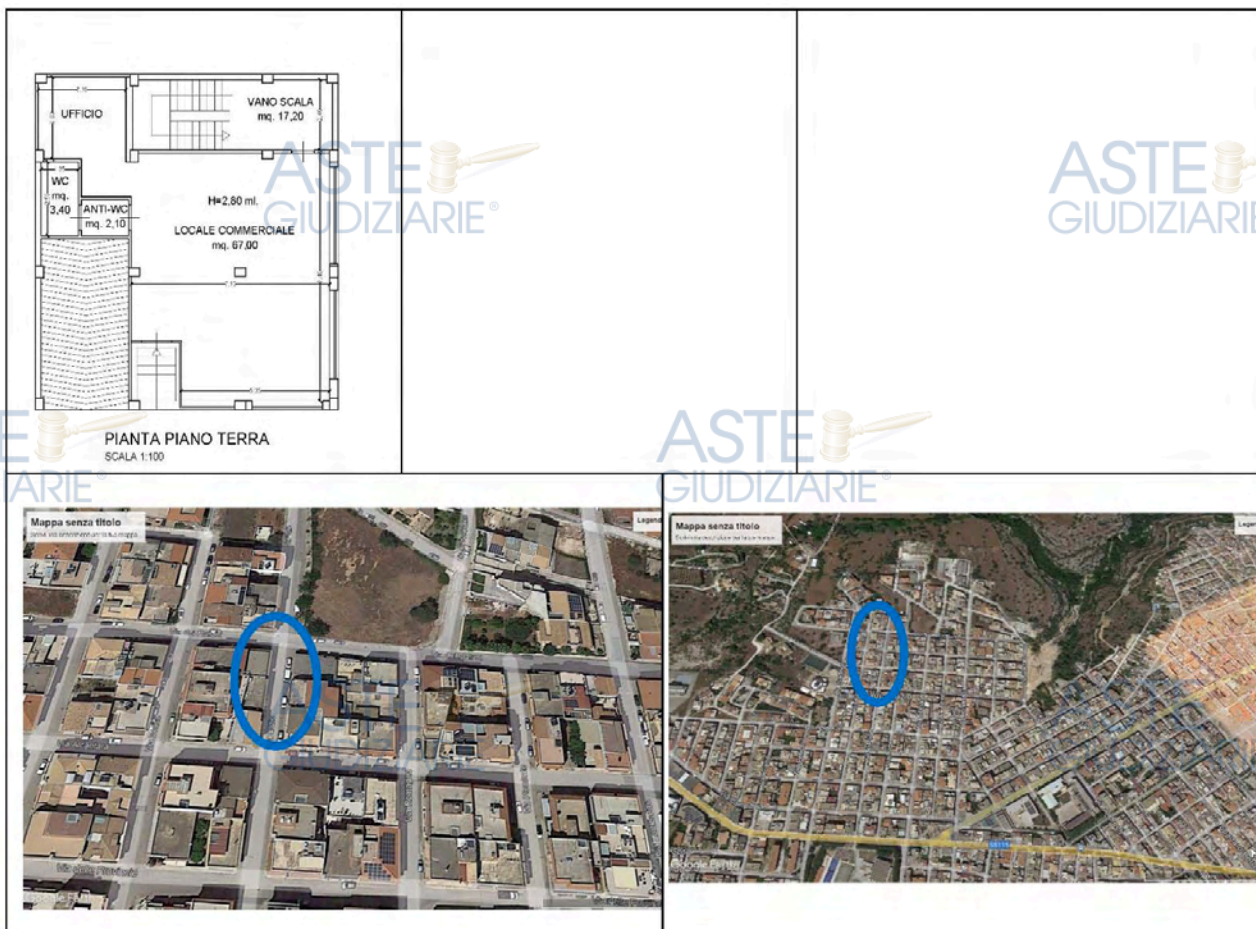
SCHEDA IMMOBILE

Lotto 1 (sub 3)

Descrizione	L'immobile ha destinazione commerciale, si trova ubicato in una zona abbastanza vicina al centro di Ispica. E' caratterizzato da un vano principale destinato alla vendita ed esposizione, un servizio igienico e un locale ufficio. Ha una superficie netta di mq. 72,50 e lorda di circa mq. 85,80.			
Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup (m ²)	indice	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	S1	72,50	1,00	85,80
Superficie commerciale (SUP)		m ² 85,80		
Valore di Mercato			€. 67.782,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€. 49.000,00	



--	--	--



SCHEDA SINTETICA

Lotto 2

Esec. 292/2024 e 177/2025

Creditore:

[Redacted]

Debitori:

[Redacted]

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario Dott.ssa/Avv. Avarello Ester

Esperto del procedimento: Ing. Giuseppe Garofalo

Diritto	I beni sono identificati nel N.E.E.U. del Comune di Ispica al foglio 10 p.lla 1383 subalterno 4 e 5. I beni risultano essere di proprietà dei debitori: [Redacted]
---------	--

	<p>██████████ per una quota di 500/1000 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Dette unità immobiliari appartengono in piena ed esclusiva proprietà ai signori ██████████, sopra generalizzati, per edificazione fatta sul suolo acquistato in parte in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 1° luglio 1991 e trascritto a Ragusa il giorno 18 luglio 1991 ai nn. 10366/8451, ed in parte in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 6 agosto 1997 e trascritto a Ragusa il giorno 16 agosto 1997 ai nn. 9324/7593.</p>
<p>Beni</p>	<p>I beni sono ubicati a Ispica in Via Lazio e sono composti da un'abitazione e da un locale artigianale a piano terra.</p> <p>La zona nella quale sono ubicati i beni risulta sufficientemente appetibile a livello commerciale per il mercato immobiliare di Ispica.</p> <p>Segue una breve descrizione delle unità:</p> <p>L'abitazione avente come identificativo catastale il sub. 5 si trova al piano terra di un immobile a più elevazioni (due oltre al piano terra). Tale abitazione ha accesso dalla Via Lazio tramite delle scale appartenenti al sub 6 (bene comune non censibile).</p> <p>Il locale artigianale avente come identificativo catastale il sub 4 si trova al piano terra di un immobile a più elevazioni (due oltre al piano terra). Tale locale ha accesso dalla Via Lazio con cui confina tramite due aperture chiuse con saracinesche metalliche. Il fabbricato su cui sorgono queste unità sono stati edificato in forza di varie concessioni edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - C.E. n. 92/C/1741 del 29/09/1992 - Variante C.E. 94/C/2051 del 20/06/1994 - C.E. n. 3133 del 27/09/2000 - C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006 <p>Sub 5 internamente risulta rifinita in tutte le parti e attualmente adibita ad abitazione dalla ditta debitrice. A differenza della planimetria catastale e di quella presenta agli atti urbanistici risulta di dimensioni maggiori in quanto i proprietari hanno aumentato la superficie della</p>

	<p>propria abitazione a svantaggio del locale artigianale adiacente. Presenta struttura in c.a. (pilastri e travi) delimitati superiormente da solette in latero-cemento. Le pareti sono rivestite con intonaco a base gesso. L'unità è dotata di impianto elettrico con presenza di impianti di riscaldamento e idrico/fognario. L'altezza interna di: ml. 2.70 per una parte dell'ingresso soggiorno e della cucina (la restante ha altezza di ml. 2.55), ml. 2.85 per le stanze da letto.</p> <p>Sub. 4. Risulta internamente risulta rifinito in tutte le parti e attualmente adibito dalla ditta proprietaria a locale rimessa della propria vettura. A differenza della planimetria catastale e di quella presenta agli atti urbanistici risulta di dimensioni ridotte in quanto i proprietari hanno aumentato la superficie della propria abitazione confinante a svantaggio di questo locale e ricavando all'interno dello stesso una serie di gradini per accedere alla propria abitazione dall'interno del locale artigianale. Presenta struttura in c.a. (pilastri e travi) delimitati superiormente da solette in latero-cemento. Le pareti sono rivestite con intonaco a base gesso. L'unità è dotata di impianto elettrico e non sono presenti impianti di riscaldamento o idrico/fognario. L'altezza interna è di ml. 3,70.</p>
<p>Ubicazione</p>	<p>Comune di Ispica, Via Lazio Coordinate WGS 84, Long. 14.903055 – Lat. 36.790555</p>
<p>Titolarità</p>	<p>I beni sono di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Iscrizione n. 6314/998 del 03.05.2013 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 29.04.2013 Numero di repertorio 48559/19567 Notaio Morello Filippo Sede Ispica (Rg) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni sede di Ragusa Codice Fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto Ragusa Viale Europa 65) contro [REDACTED] [REDACTED]

di [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Via Archimede 112, per capitale di € 127.878,86 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 255.757,72, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 500/1000 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 3, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 4, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5, NCEU Foglio 10 particella 1383 Subalterno 7;

- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Tribunale di Ragusa del 11 luglio 2025 repertorio n. 1542 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Ragusa in data 25 luglio 2025 al numero generale 12730 e al numero particolare 9547 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà; [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà su NCEU Foglio 10 particella 1383 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 6, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5.

A nome dei debitori risultano inoltre le seguenti trascrizioni a favore e contro:

- Trascrizione a favore del 18/07/1991 – Registro particolare 8451 Registro generale 10366. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 6716 del 01/07/1991. Atto tra vivi – Compravendita

- Trascrizione contro del 21/10/1992 – Registro particolare 11636 Registro generale 14463. Pubblico Ufficiale Comune Repertorio 1741 del 29/09/1992

Atto amministrativo – Concessione Edilizia

- Trascrizione a favore del 16/08/1997 – Registro particolare 7593 Registro generale 9324. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 16987 del 06/08/1997. Atto tra vivi – Compravendita

- Trascrizione a favore del 14/07/1998 – Registro particolare 7212 Registro generale 8891. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 18238 del 10/07/1998. Atto tra vivi – Compravendita

- Trascrizione contro del 13/10/2000 – Registro particolare 10861 Registro generale 13735. Pubblico Ufficiale Comune di Ispica Repertorio 3133/2000 del 27/09/2000. Atto amministrativo – Concessione Edilizia

- Trascrizione contro del 05/10/2001 – Registro particolare 13177 Registro generale 15937. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 24485 del 27/09/2001. Atto tra vivi – Compravendita

- Trascrizione a favore del 07/07/2006 – Registro particolare 9571 Registro generale 16746. Pubblico Ufficiale Ferro Guglielmo Repertorio 34166/8404 del 15/06/2006. Atto tra vivi – Compravendita

- Trascrizione contro del 29/09/2006 – Registro particolare 13570 Registro generale 22963. Pubblico Ufficiale Comune di Ispica Repertorio 3925/2006 del 20/09/2006. Atto Amministrativo – Concessione Edilizia


- Trascrizione contro del 13/07/2007 – Registro particolare 10132 Registro generale 16892. Pubblico Ufficiale Morello

	Filippo Repertorio 37872/12464 del 22/06/2007. Atto tra vivi – Compravendita.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Foglio 10 p.la 1383 sub. 4 e 5 I dati catastali sono conformi ed esiste continuità tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Il Lotto è il numero 2 ed è composto da un piano terra destinato urbanisticamente a locale artigianale ma dalla ditta utilizzato attualmente come rimessa per la propria vettura e da un'unità usata come abitazione. Tale lotto avrà in comune con il lotto 3 il bene comune non censibile identificato catastalmente come sub. 6
Occupazione	Il bene è allo stato attuale occupato dai proprietari
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Dal confronto con gli atti urbanistici presenti presso il Comune di Ispica, sono state notate le seguenti differenze: <u>Locale artigianale</u> - Realizzazione di una scala con 5 gradini per il collegamento del sub in oggetto con l'adiacente sub 5 di proprietà dei debitori destinato ad abitazione. - Leggere variazioni di dimensione delle aperture delle due saracinesche confinanti con la Via Lazio; - Diminuzione della superficie del locale con conseguente aumento della superficie dell'abitazione confinante (sub 5 attualmente di proprietà dei debitori).
Titolarità Urbanistica	- C.E. n. 92/C/1741 del 29/09/1992 - Variante C.E. 94/C/2051 del 20/06/1994 - C.E. n. 3133 del 27/09/2000 - C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006
Agibilità/Abitabilità	Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio urbanistico del comune di Ispica non è stato trovato nessun certificato di agibilità. La ditta proprietaria/debitrice non ha saputo dare altre indicazioni in merito

Divisibilità	E' stato individuato il presente lotto senza necessità di divisioni	
Valore di Mercato	€. 119.721,00	
Valore di Vendita Forzata	€. 94.000,00	
Vendibilità e motivo	La tipologia edilizia è quella di un immobile a destinazione mista ovvero commerciale/abitativa. Il lotto in oggetto fatte salve le necessità di future regolarizzazioni ha un discreto giudizio di vendita.	
Vincoli	Non esistono vincoli di natura paesaggistica o di natura idrogeologica	
Oneri	Gli importi stimati per le future regolarizzazioni ammontano a circa € 10.250,00	
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a euro 400	

SCHEDA IMMOBILE

Lotto 2 (sub. 4)

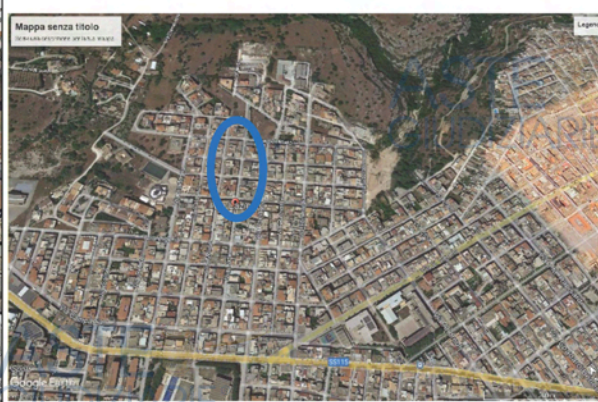
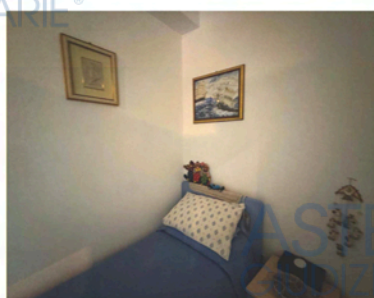
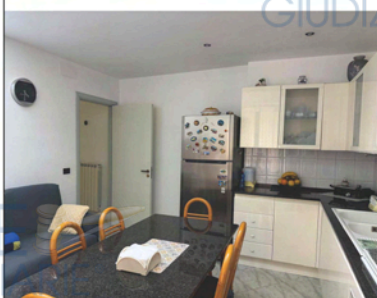
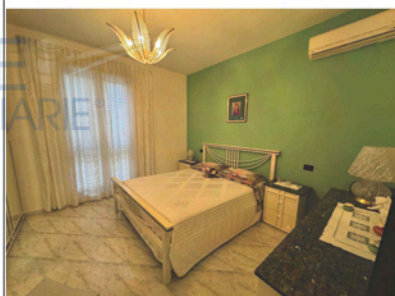
Descrizione	Descrizione sintetica dell'immobile (destinazione d'uso, ubicazione, posizione, numero dei vani e/o superficie coperta, dati catastali)				
Destinazione			Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup (m ²)	indice	Sup. Commer. (m ²)	
Superficie principale	S1	54,35	1,00	54,35	
Superficie commerciale (SUP)		m ² 54,35			
Valore di Mercato			€. 38.045,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€. 27.982,00		



SCHEDA IMMOBILE
Lotto 2 (sub. 5)

Descrizione	Descrizione sintetica dell'immobile (destinazione d'uso, ubicazione, posizione, numero dei vani e/o superficie coperta, dati catastali)			
	Destinazione		Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)

Superficie principale	S1	120.70	1,00	120.70
Superficie commerciale (SUP)			m ²	120,70
Valore di Mercato		€. 81.676,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€. 65.068,35		



SCHEDA SINTETICA

Lotto 3

Esecuzione 292/2024 e 177/2025

Creditore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Debitori: [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario Dott.ssa/Avv. Avarello Ester

Esperto del procedimento: Ing. Giuseppe Garofalo

<p>Diritto</p>	<p>I beni sono identificati nel N.E.E.U. del Comune di Ispica al foglio 10 p.la 1383 subalterno 7. I beni risultano essere di proprietà dei debitori: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) per una quota di 500/1000 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Dette unità immobiliari appartengono in piena ed esclusiva proprietà ai signori [REDACTED], sopra generalizzati, per edificazione fatta sul suolo acquistato in parte in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 1° luglio 1991 e trascritto a Ragusa il giorno 18 luglio 1991 ai nn. 10366/8451, ed in parte in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Ettore Maltese di Ispica il giorno 6 agosto 1997 e trascritto a Ragusa il giorno 16 agosto 1997 ai nn. 9324/7593.</p>
<p>Bene</p>	<p>Il bene è ubicato a Ispica in Via Lazio composto da un locale allo stato rustico che si articola su due livelli: piano primo e secondo piano. L'unità identificata come sub 7 è raggiungibile dalla Via Lazio tramite una scala comune (sub 1 bene comune non censibile) che permette di accedere oltre alla proprietà dove risiedono i debitori (piano terra identificato come sub-</p>

	<p>5) non oggetto di pignoramento, al piano primo e al piano secondo. Il piano primo come si evince dalla planimetria di seguito riportata, si presenta allo stato rustico, privo di finiture interne e di infissi sia interni che esterni. Tra due parti di differente superficie è posto un ambiente che originariamente non doveva essere chiuso ma destinato a veranda. La ditta proprietaria l'ha delimitato sia lateralmente che superiormente facendolo diventare di fatto un'estensione con incremento di superficie utile. Tale parte deve essere a parere del sottoscritto riportata alla sua destinazione originaria (veranda). Il piano secondo, presenta due parti destinate a lastrico solare di cui una ampliata in termini di superfici rispetto a quanto previsto negli atti urbanistici. Una parte di questa doveva essere adibita a cavedio per dare luce agli ambienti sottostanti. La ditta proprietaria ha chiuso tale spazio estendendo il solaio in latero-cemento e aumentando di fatto la superficie utile di questa terrazza ma anche la volumetria del piano sottostante. Una parte di questo piano secondo, doveva essere destinata a locale di sgombero, la ditta invece, ha ampliato tale superficie e ricavato di fatto uno spazio destinato ad abitazione con aumento di volume oltre che di cambio di destinazione. Anche questa parte va ripristinata perché a parere del sottoscritto non sanabile. Il valore di detta parte verrà abbattuto del 50% in sede di valutazione finale. La struttura è composta da c.a. (pilastri, travi) con solai in latero cemento e scala di collegamento interna in c.a.</p>
<p>Ubicazione</p>	<p>Comune di Ispica, Via Lazio Coordinate WGS 84, Long. 14.903055 – Lat. 36.790555</p>
<p>Titolarità</p>	<p>Il bene è di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni.</p> <p>Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Iscrizione n. 6314/998 del 03.05.2013 Ipoteca Volontaria

	<p>nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 29.04.2013 Numero di repertorio 48559/19567 Notaio Morello Filippo Sede Ispica (Rg) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni sede di Ragusa Codice Fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto Ragusa Viale Europa 65) contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] capitale € 140.000,00 Totale € 210.000,00 Durata 15 anni. Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 3 particella 1383 sub 4 particella 1383 sub 7</p> <p>- Iscrizione n. 12928/2163 del 12.09.2017 Ipoteca legale nascente da Ipoteca Legale art. 77 Dpr 602/73 del 11.09.2017 - Numero di repertorio 35301/2016 emesso da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] capitale € 127.878,86 Totale € 255.757,72. Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 2 particella 1383 sub 3 particella 1383 sub 4 Particella 1383 Sub 5 Particella 1383 sub 7</p> <p>- Trascrizione n. 17266/12885 del 24.10.2024 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 10.10.2024 Numero di repertorio 2903 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Sede Ragusa A favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Grava su Ispica Foglio 10 p.lla 1383 sub. 3 particella 1383 sub</p>
--	--

4 particella 1383 sub 7

- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 300/2024 del 12/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico.

- Ipoteca legale ipotecaria legale art. 77 dpr 602/73 atto Riscossione Sicilia Spa di Ragusa del 11 settembre 2017 repertorio n. 35301/2016 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità immobiliare di Ragusa in data 12 settembre 2017 al numero generale 12928 e al numero particolare 2163 a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i

diritti pari a 500/1000 di piena proprietà su NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 2, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 3, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 4, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5, NCEU Foglio 10 particella 1383 Subalterno 7;

- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Tribunale di Ragusa del 11 luglio 2025 repertorio n. 1542 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Ragusa in data 25 luglio 2025 al numero generale 12730 e al numero particolare 9547 a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti

pari a ½ di piena proprietà; [REDACTED]

██████████ per i diritti pari a ½ di piena proprietà su NCEU Foglio 10 particella 1383 Subalterno 1, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 6, NCEU Foglio 10 particella 1383 subalterno 5.

A nome dei debitori risultano inoltre le seguenti trascrizioni a favore e contro:

- Trascrizione a favore del 18/07/1991 – Registro particolare 8451 Registro generale 10366. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 6716 del 01/07/1991. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 21/10/1992 – Registro particolare 11636 Registro generale 14463. Pubblico Ufficiale Comune Repertorio 1741 del 29/09/1992

Atto amministrativo – Concessione Edilizia

- Trascrizione a favore del 16/08/1997 – Registro particolare 7593 Registro generale 9324. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 16987 del 06/08/1997. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione a favore del 14/07/1998 – Registro particolare 7212 Registro generale 8891. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 18238 del 10/07/1998. Atto tra vivi – Compravendita
- Trascrizione contro del 13/10/2000 – Registro particolare 10861 Registro generale 13735. Pubblico Ufficiale Comune di Ispica Repertorio 3133/2000 del 27/09/2000. Atto amministrativo – Concessione Edilizia
- Trascrizione contro del 05/10/2001 – Registro particolare 13177 Registro generale 15937. Pubblico Ufficiale Maltese Ettore Repertorio 24485 del 27/09/2001. Atto tra vivi – Compravendita



	<ul style="list-style-type: none"> - Trascrizione a favore del 07/07/2006 – Registro particolare 9571 Registro generale 16746. Pubblico Ufficiale Ferro Guglielmo Repertorio 34166/8404 del 15/06/2006. Atto tra vivi – Compravendita - Trascrizione contro del 29/09/2006 – Registro particolare 13570 Registro generale 22963. Pubblico Ufficiale Comune di Ispica Repertorio 3925/2006 del 20/09/2006. Atto Amministrativo – Concessione Edilizia - Trascrizione contro del 13/07/2007 – Registro particolare 10132 Registro generale 16892. Pubblico Ufficiale Morello Filippo Repertorio 37872/12464 del 22/06/2007. Atto tra vivi – Compravendita.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Foglio 10 p.lla 1383 sub. 7 I dati catastali sono conformi ed esiste continuità tra i dati indicate nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Il Lotto è il numero 3 ed è composto da un locale allo stato rustico che si articola su due livelli: piano primo e secondo piano. Il piano primo si presenta allo stato rustico, privo di finiture interne e di infissi sia interni che esterni. Il piano secondo, presenta due parti destinate a lastrico solare di cui una ampliata in termini di superfici rispetto a quanto previsto negli atti urbanistici. Una parte di questo piano secondo, doveva essere destinata a locale di sgombero, la ditta invece, ha ampliato tale superficie e ricavato di fatto uno spazio destinato ad abitazione .
Occupazione	Il bene è allo stato attuale occupato dai proprietari/debitori
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta

<p>Irregolarità e Abusi</p>	<p>Durante la ricerca agli atti del Comune di Ispica sono state notate le seguenti differenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano primo ancora allo stato rustico privo di tramezzature e di aperture verso l'esterno. Il locale risulta essere privo di impianti di qualsiasi genere; - Piano secondo destinato a lastrico solare con una parte originariamente destinata a cavedio che è stata coperta prolungando il solaio stesso. Tale parte secondo il sottoscritto deve essere riportata nella situazione originaria; - Parte del piano secondo originariamente destinato a locale di sgombero è stato destinato dalla ditta debitrice ad abitazione. Una parte dello stesso originariamente destinata a spazio aperto è stata chiusa dalla ditta con aumento della superficie utile e della parte volumetrica. Tale parte è a parere del sottoscritto non sanabile. <p>Non è stata riscontrata nessuna presenza di fine lavori né di certificato di abitabilità durante l'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ispica.</p>
<p>Immobile insanabile</p>	<p>Data la difficoltà di regolarizzazione dell'immobile ricavato abusivamente ad abitazione a piano secondo e alle altre problematiche, si è proceduto alla valutazione applicando un coefficiente applicativo relativo ad una decurtazione forfettaria del 50 %</p>
<p>Titolarità Urbanistica</p>	<ul style="list-style-type: none"> - C.E. n. 92/C/1741 del 29/09/1992 - Variante C.E. 94/C/2051 del 20/06/1994 - C.E. n. 3133 del 27/09/2000 - C.E. n. 2006/C/3925 del 14/09/2006
<p>Agibilità/Abitabilità</p>	<p>Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio urbanistico del comune di Ispica non è stato trovato nessun certificato di agibilità</p>
<p>Divisibilità</p>	<p>E' stato individuato il presente lotto senza necessità di divisioni</p>
<p>Valore di Mercato</p>	<p>€. 103.753,50,00</p>

Valore di Vendita Forzata		€. 89.000,00
Vendibilità e motivo	La tipologia edilizia è quella di un immobile a destinazione mista ovvero commerciale/abitativa. Il lotto in oggetto potrebbe presentare delle difficoltà di vendita per la presenza di parti non regolari urbanisticamente e strutturalmente.	
Vincoli	Non esistono vincoli di natura paesaggistica o di natura idrogeologica	
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a euro 400 per la parte destinate ad abitazione (porzione del secondo piano)	

SCHEMA IMMOBILE

Lotto 3

Descrizione	Descrizione sintetica dell'immobile (destinazione d'uso, ubicazione, posizione, numero dei vani e/o superficie coperta, dati catastali)				
Destinazione			Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup (m²)	Coeff	Sup. Comm. (m²)	
Superficie coperta piano primo	S1	246,10	0.5	246,10	
Superficie coperta piano secondo	S2	70,15	0.5	70,15	
Superficie pertinenze piano 1°	SUP1	7,89	0.5	7,89	
Superficie pertinenze piano 2°	SUP2	54,60	0.5	54,60	
Superficie commerciale (SUP)		m² 378,74			
Valore di Mercato			€. 104.153,50		
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€. 89.000,00		



Si allegano alla presente relazione:

Allegato 0: Relazione di CTU con eliminazione dei dati sensibili

Allegato 1: n.1 Verbali di Sopralluogo immobili;

Allegato 2: Planimetrie catastali;

Allegato 3: Visure catastali;

Allegato 4: Ispezioni Ipotecarie;

Allegato 5: Planimetrie beni esegutati dopo i sopralluoghi

Allegato 6: Visione fascicolo Comune di Ispica (agibilità non riscontrata)

Allegato 7: Visione fascicolo Ufficio del Genio Civile (autorizzazioni in parte riscontrate)

Allegato 8: Documentazione fotografica dei beni esegutati

Allegato 9: Contratto di affitto sub 3 (Lotto 1)

Allegato 10: Attestati di prestazione energetica Lotto 1, Lotto 2 (abitazione), Lotto 3 (parte del secondo piano rifinita ad abitazione)

Allegato 11: Richiesta di liquidazione dei compensi

Allegato 12: Copie concessioni edilizie e autorizzazioni Genio Civile

Ragusa, lì 19/01/2026

Il tecnico

