

Ing. Giorgio Sammito

Via Vanella 11, n° 11

97015 MODICA (RG)



Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari



ASTE GIUDIZIARIE® **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO** ASTE GIUDIZIARIE® **LOTTO UNICO**



Proc. es. Imm. n. 350/2024 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

promossa da: FIRE S.p.a procuratrice di POP NPLs 2019 s.r.l.

C.F.: 01787570835



contro:

XXXXXXXXXXXX

C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX



Modica, 01 Ottobre 2025



(ing. Giorgio Sammito)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALLEGATO N.4

SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEDA SINTETICA E SCHEDAIMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA

Lotto unico

Esec. 350/2024 contro: XXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario Dott./Avv. Milena Basile

Esperto del procedimento: Ing. Giorgio Sammito

Diritto	Proprietà 1/1.
Bene	Fabbricato indipendente con piccoli abusi
Ubicazione	Comune di Ispica (RG), Via Augusteo C.da Marina di Marza s.n.c, T-1 (Coord. Geografiche: (36°.704624, 14°.946910)
Titolarità	Il cespite risulta appartenere in piena proprietà al sig. XXXXXXXXXX, pervenuto in virtù dell'atto di successione in morte della Madre, sig.ra XXXXXXXXXX nata a Ragusa il XXXXXXXXXX e deceduta il XXXXXXXXXX, quale certificato di denuncia di successione del XXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXXXX Ufficio di Modica, trascritta in data XXXXXXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXX nonché accettazione espressa di eredità in forza dell'atto giudiziario del 07.02.2024 rep. 2754 Tribunale di Ragusa, trascritta in data 15.05.2024 ai nn, 8258/5910.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regulari continuità, in cui ultimo document risulta denuncia di successione 21.07.2022 rep. 308877/88888/22 Ufficio di Modica, trascritta in data 25.07.2022 ai nn. 11966/8850
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Ispica al foglio 104 p.lla 6009, sub. 1 cat. A/7, classe 2, vani 8,5, rendita € 812,13, Planimetrie leggermente difformi
Lotto	LOTTO UNICO
Occupazione	Non abitato, privo di infissi esterni, in stato di abbandono.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Irregolarità presenti regolarizzabili mediante: <ul style="list-style-type: none"> - demolizione parziale; - pratica urbanistica SCIA, - verifiche locali strutturali,

Immobile insanabile	
Titolarità Urbanistica	<p>La consistenza del fabbricato principale fu regolarizzata dalla C.E. in Sanatoria n. 448/80 448/80 rilasciata in data 16/03/1982 - Settore Urbanistica;</p> <p>La regolarità del corpo Casa Forno fu regolarizzata dalla C.E. in sanatoria n. 0380, prat. N. 266/95/SA, rilasciata dall'ufficio Urbanistica del Comune di Ispica in data 15/10/2003.</p> <p>Nel fascicolo urbanistica sono presenti ulteriori titoli abilitativi per lavori di sistemazione esterna e lavori di manutenzione ordinaria interni - presenti DIFFORMITA'</p>
Agibilità/Abitabilità	Non presente
Divisibilità	Non divisibile
Valore di Mercato	€. 56.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 56.000,00
Vendibilità e motivo	Fabbricato indipendente con terreno circostante
Vincoli	Zona urbanisticamente satura
Edilizia agevolata	NO
Oneri	Oneri per regolarizzazione pari a € 6.850,00, costi relativi a demolizione, pratiche urbanistiche regolarizzazione.
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE (comprensivi della verifica camino camera aperta) € 400,00
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>Iscrizioni</p> <ul style="list-style-type: none"> Iscrizione contro del 26/05/2009 - Reg. part. 2989, Reg. gen. 11393, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni, ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, per un montante ipotecario totale pari a € 140.000,00, contro debitore ipotecario XXXXX (XXXXXXXXXX) per il diritto di <i>proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione legale dei beni</i>, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Ispica, foglio ex 82, p.la n. 6009, sub. 1;

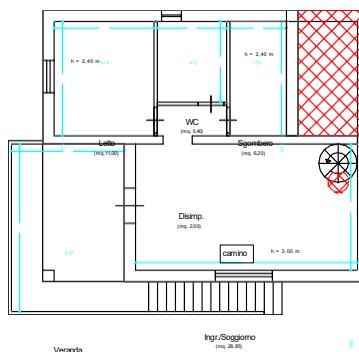
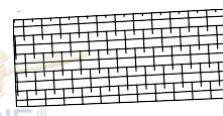
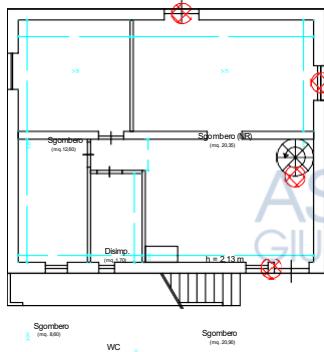
	Trascrizioni
	<ul style="list-style-type: none">• Trascrizione del 25/07/2022 - Reg. part. 8850, Reg. gen. 11966, Certificato denuncia di Successione in morte di XXXXXXXXXX in data 29/10/2020, certificato di successione del 21.07.2022 rep. 308877/88888 del 21/07/2022 Ufficio di Modica, trascritta in data 25.07.2022 ai nn. 11966/8850, che ha interessato l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Ispica, foglio 104, p.lla n. 6009, sub. 1 (oggetto della presente esecuzione) ed altri non oggetto di procedura• Trascrizione del 15/05/2024 - Reg. part. 5910, Reg. gen. 8258, accettazione espressa di eredità - Successione in morte di XXXXXXXXXX in data 29.10.2020, tribunale di Ragusa atto n. 2754 del 07.02.2024. Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Ispica, foglio 104, p.lla n. 6009, sub. 1 (oggetto della presente esecuzione) ed altri non oggetto di procedura.• Trascrizione contro del 20/12/2024 - Reg. part. 15703, Reg. gen. 20876, a favore di Pop NPLS 2019 s.r.l., quale atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 05/12/2024 num. Rep. 3423, contro debitore XXXXXXXXX (XXXXXXX) per il diritto di proprietà per la quota 1/1, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Ispica, foglio 104, p.lla n. 6009, sub.1.



SCHEDA IMMOBILE
Lotto UNICO

Descrizione	Fabbricato indipendente su due livelli con terreno circostante avente una superficie 450 mq- piano primo aente destinazione abitativa e superficie netta 60 mq, veranda esterna mq 18,30 , sgombero al piano terra superficie netta 68,80 + casa forno superficie di 19.29 mq (da regolarizzare con demolizione, superfici in diminuzione) Foglio 104, p.la 6009, sub. 1 - Categoria A/7, Classe 2, consistenza 8,5 vani – Contrada Marina Marza n. snc
-------------	---

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda [m²]</i>	<i>Indice</i>	<i>Sup. comm. [m²]</i>	
Superfici lorde abitazione (sup. calpestabile + muri) - Piano primo	65,50	100%	65,50	
Locali sgombero - Piano terra	84,80	40%	33,90	
balconi e verande	23,86	30%	7,20	
Pertinenze esterne	74	10%	7,40	
Pertinenze esterne	360	2%	7,20	
SOMMA Sc = 121,18				
Valore di Mercato	€. 56.000,00			



Pianta Piano Terra





TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G.I. Dott. Carlo Di Cataldo

**ASTE
GIUDIZIARIE®**
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LOTTO UNICO



*Procedura esecutiva per esecuzione immobiliare n. 350/2024 R.G. Es. Imm.
promossa da: FIRE S.p.a procuratrice di POP NPLs 2019 s.r.l.*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



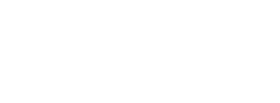


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Sommario

Identificazione dei beni oggetto di stima	4
1 Operazioni peritali	7
2 Espletamento dell'incarico	8
2.1 Quesito a) identificazione del bene	8
2.2 Quesito b) Sommaria descrizione del bene.....	10
2.3 Quesito c) Stato di possesso del bene.....	15
2.4 Quesito d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	15
2.5 Quesito e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	17
2.6 Quesito f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso	18
2.7 Quesito g) Attestazione di prestazione energetica.....	20
2.8 Quesito h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	20
2.8.1 Stima dell'immobile	22
2.9 Quesito i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni	25
2.10 Quesito l) Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene	25
2.11 Quesito j) Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree.....	26
3 CONCLUSIONI	34
Elenco allegati	35





pagina lasciata volutamente bianca



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA



Il sottoscritto dott. ing. Giorgio Sammito, con studio in Modica in via Vanella 11 civ. n° 11, è stato nominato perito estimatore con provvedimento del 23/01/2025 dal Giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo in riferimento all'esecuzione immobiliare n. 350/2024 del Ruolo Generale, procedura esecutiva per la quale ha accettato l'incarico e prestato giuramento il 24/01/2025.

Il mandato ricevuto poneva di predisporre la relazione di stima con i seguenti contenuti:

- 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 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 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 al pignoramento:
 - indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
- d)** esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o ;
- 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 di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica; quantificare i possibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs n. 192/2005; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

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

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

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);

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE DI STIMA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma nella suddetta procedura esecutiva, il sottoscritto procedeva alla stima ed altro dei seguenti immobili:

- ✓ Fabbricato indipendente per civile abitazione sito in Via augusto snc, C.da Marina di Marza, Ispica(RG) costituito da una costruzione su due livelli, piano primo abitazione, terra destinazione sgombero, copertura a doppia falda, oltre piccolo locale destinazione "casa forno" e terreno di pertinenza circostante.

Fabbricato riportato al N.C.E.U. del Comune di Ispica al foglio 104 p.la 6009, sub. 1 cat. A/7, classe 2, vani 8.5, rendita € 812,13, diventato oggetto della proc. es. imm. N°. 350/2024 R.G. Es. promossa da FIRE s.r.l. contro XXXXXXXXXXXX, per atto di pignoramento immobiliare notificato al sig. esecutato in data 05.12.2024

1 OPERAZIONI PERITALI

Come prescritto nel decreto di nomina sono stati esaminati l'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e reperiti gli atti necessari per la completezza dei documenti, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, le note di trascrizione e la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

In accordo con il custode nominato, Avv. Milena Basile, è stata inviata comunicazione a mezzo pec del 14/03/2025 al debitore esecutato fissando la data ed il luogo per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24.03.2025 alle ore 10.00 presso il bene pignorato nonché' alla concreta conoscenza di tutto il compendio oggetto di stima.

All'interno dell'abitazione non si è rinvenuta presenza di persone, risultando l'immobile al momento inabitato ed inabitabile. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto verificava la consistenza e l'esatta identificazione dell'immobile, accertava lo stato di conservazione ed eseguiva un rilievo fotografico e metrico. Alle ore 12:45 veniva dichiarato chiuso il sopralluogo e redatto apposito verbale.



2 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

2.1 *Quesito a) identificazione del bene*

L'intero cespote, oggetto della procedura di stima, si identifica come casa indipendente su lotto di terreno di pertinenza della superficie 580 mq (comprensiva dell'area dei fabbricati ed area ceduta per stradella di accesso), ubicata in zona periferica dal centro abitato, zona prevalentemente a carattere balneare, a distanza di c.ca 550 m dalla spiaggia ispicese, zona denominata Santa Maria del Focallo, e precisamente con accesso da strada interna, Via Augusteo, quale traversa della principale arteria S.P. 67, sul tratto Marzal-Pozzallo, rispettivamente frazione balneare del Comune di Ispica e Città marinara distante da quest'ultimo circa 15 min (10km). La strada di accesso, rappresenta il confine est del lotto, mentre i confini sud e nord sono delimitati da altre abitazioni di medesime caratteristiche; nella parte ovest il cespote confina con stradella di accesso.

Il tutto identificato come

- Fabbricato indipendente a destinazione abitativa, avente lotto di terreno di pertinenza della superficie 598 mq (comprensiva dell'area del fabbricato e stradella di accesso), confinante a nord con p.la 1730 in proprietà XXXXXX, ad est con stradella privata di accesso (in parte di proprietà), a sud con via Augusteo ed infine ad ovest con p.la 2027 in ditta XXXXXXXXXXXXXXXX; Sul terreno di pertinenza è presente un piccolo locale forno. L'accesso all'immobile è garantito da strada interna costituita con l'atto del not. XXXX di Ispica del 9.9.1974, registrato al n. 3314 (allegato 3)



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista aerea Google Heart, Lotto unico

ASTE
GIUDIZIARIE

DATI CATASTALI:

ASTE
GIUDIZIARIE

- N.C.E.U. del Comune di Ispica foglio 104 p.lla 6009, sub. 1 cat. A/7, classe 2, vani 8,5, rendita € 812,13,(Visura *Allegato n.1.1*);





2.2 Quesito b) Sommaria descrizione del bene

La costruzione, al momento del sopralluogo, si presenta come un fabbricato indipendente con terreno circostante avente una superficie complessiva di mq 580 (dato dalla somma tra lotto + area di sedime del fabbricato + stradella di accesso non frazionata – allegato 1.2 visura ai terreni, allegato 1.3 Estratto di Mappa).

L'intero immobile versa in condizioni di abbandono (seppur in tempi precedenti oggetto di interventi di manutenzione sia interne che esterne come mostrato dalla documentazione depositata presso l'ufficio urbanistica del comune di Ispica), privo di infissi esterni ed interni; ai piani bassi si evidenzia il distacco di intonaco per risalita di umidità, infiltrazioni esterne che hanno causato sfondellamento di alcune parti del solaio piano primo; esternamente si evidenzia anche un forte degrado delle armature presenti nei parapetti della veranda Piano primo, frontalini ed ammaloramento delle armature pilastri. Il terreno circostante si presenta pieno di erbacce ed anche i muri di confine, pilastri di accesso al varco carrabile, risultano fortemente logorati dalle intemperie.

Volendo descrivere una possibile distribuzione degli spazi interni al fabbricato, è possibile individuare i seguenti ambienti:

PIANO TERRA con altezza interna 2,13 m

- Locali sgombero di superf. netta pari a: mq 20,90; 8,60; 12,60;
- Un locale sgombero (impiantistica cucina) della superficie netta di, mq 20,35;
- un bagno della superficie netta di mq 4,65;
- un disimpegno della superficie netta pari a 1,70 mq;

PIANO PRIMO

- una camera da letto della superficie netta di, mq 11,00;
- un camera da letto della superficie netta di mq 14,00;
- un bagno della superficie netta di mq 5,40;
- un disimpegno della superficie netta pari a 2,00 mq;
- un locale ingresso/soggiorno/cucina della superficie mq 26,85;
- una veranda esterna, in parte coperta, della superficie netta pari a mq 18,30;





ADICENTE AL FABBRICATO

- un corpo di fabbrica adibito a locale forno della superficie netta di mq 16,51;

La superficie netta complessiva dell'unità abitativa (piano primo) è pari a mq 59,25, oltre superficie veranda esterna di mq 18,30 e locale forno di mq 16,51, rispettivamente pari a superfici lorde di mq 74,05 e mq 19,29 per il locale forno. È presente inoltre l'intero piano terra con destinazione NON ABITATIVA della superficie netta pari a mq 68,80 corrispondente ad una superficie linda pari a mq 84,80.

L'accesso alla costruzione è ubicato da piccola traversa della via Augusteo, con accesso carrabile (foto n. 1-2) al piano terra dell'abitazione, ed unitamente si ritrova un'area a parcheggio interna alla recinzione (foto 3) attualmente piena di erbacce ed arbusti).

Dall'area esterna di cui sopra, è possibile accedere direttamente ai locali del piano terra, ove si ritrovano locali "sgombero" (foto 4,5,6), definiti tali per via dell'altezza ridotta pari a 2,13 m, nonché un locale servizio bagno delle dimensioni di mq 4,65 (tale piano presenta ambienti con rivestimento ed impiantistica impropri per un locale sgombero).

Sempre dall'area a parcheggio, tramite scala esterna (foto 6) in con rivestimento in pietra, è possibile accedere alla veranda in parte coperta del piano primo (foto n. 7) ove qui ritroviamo gli ambienti necessari per l'abitazione; In veranda si ha l'accesso vero e proprio all'interno dell'abitazione immettendosi ad un ampio locale soggiorno -cucina (foto 8), questo ben illuminato da luce naturale grazie alla presenza di ampia finestra prospiciente sulla propria area di pertinenza, con la presenza di camino in muratura, il tutto privo di impiantistica cucina; nel medesimo ambiente si riscontra la presenza di una scala a chiocciola interna in metallo (foto 9) che comunica con il piano sottostante.

Dal soggiorno-cucina si accede ad un piccolo corridoio/disimpegno connesso con la zona notte dell'abitazione questa composta da bagno della superficie di mq 5,40 munito di vasca da bagno in muratura, piastrelle in ceramica altezza m. 2,20, sanitari in ceramica ma privi di qualsivoglia rubinetteria (foto n. 10). L'area della Zona notte si conclude con due





camere da letto della superficie di mq 14,00 e mq 11,00, queste sempre dotate di buona luce propria grazie alla presenza di idonee finestre (Foto n. 11)

Infine, nell'area esterna di pertinenza, posto addicente al confine di proprietà vi è la presenza del locale Forno, superficie di mq 16,51, con all'interno forno in muratura, piano di lavoro in muratura e sportelli in legno, pavimentazione in ceramica e copertura con travi in legno rifinita esternamente con tegole (Foto 12).

Tutti gli ambienti sono privi di porte e finestre; finiture interne ed esterne cattive condizioni, priva rubinetteria, pavimentazione in ceramica di discreta qualità, rivestimenti ad altezza 2,20 m in ceramica nel locale bagno. Si evidenziano infiltrazione dalla copertura, segnali importanti di risalita di umidità in tutti i locali del piano terra, compreso locale forno; esternamente, rifinito solo ad intonaco, si riscontrano ammaloramenti dei frontalini, travi e pilastri, distacchi dell'intonaco sul parapetto del primo impalcato, sfondellamento pignatte solai e recinzione perimetrale realizzata in blocchi di tufo, privo di intonaci ed in parte già ceduti.

Da un punto di vista impiantistico, l'abitazione è priva di sistemi di risaldamento/raffrescamento (a meno dei camini a legna PT e P1), impianto elettrico inidoneo nonché, per la cucina al piano primo, impiantistica mancante.

Strutturalmente la costruzione è di tipo in muratura portante con blocchi di tufo, spessore complessivo circa 35 cm composto da controfodera, internamente intonacata e rifinita a gesso; solo intonaco nelle facce esterne. Al piano primo, in corrispondenza della veranda esterna è presente n. 1 pilastro con singola trave di collegamento al cordolo sommitale delle strutture in muratura. Orizzontamenti in latero cemento, al primo livello altezza interna variabile da m 2,40 a m 3,00, diversamente al piano terra altezza di circa m 2,10. Copertura a doppia falda. Non sono stati rilevati dissesti strutturali che compromettano la staticità dell'immobile.



Presenti difformità catastali ed urbanistiche (scala a chiocciola interna, aperture esterne).

Il tutto meglio rappresentato nelle planimetrie dettagliate e di insieme di seguito riportate (Allegato n. 9).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



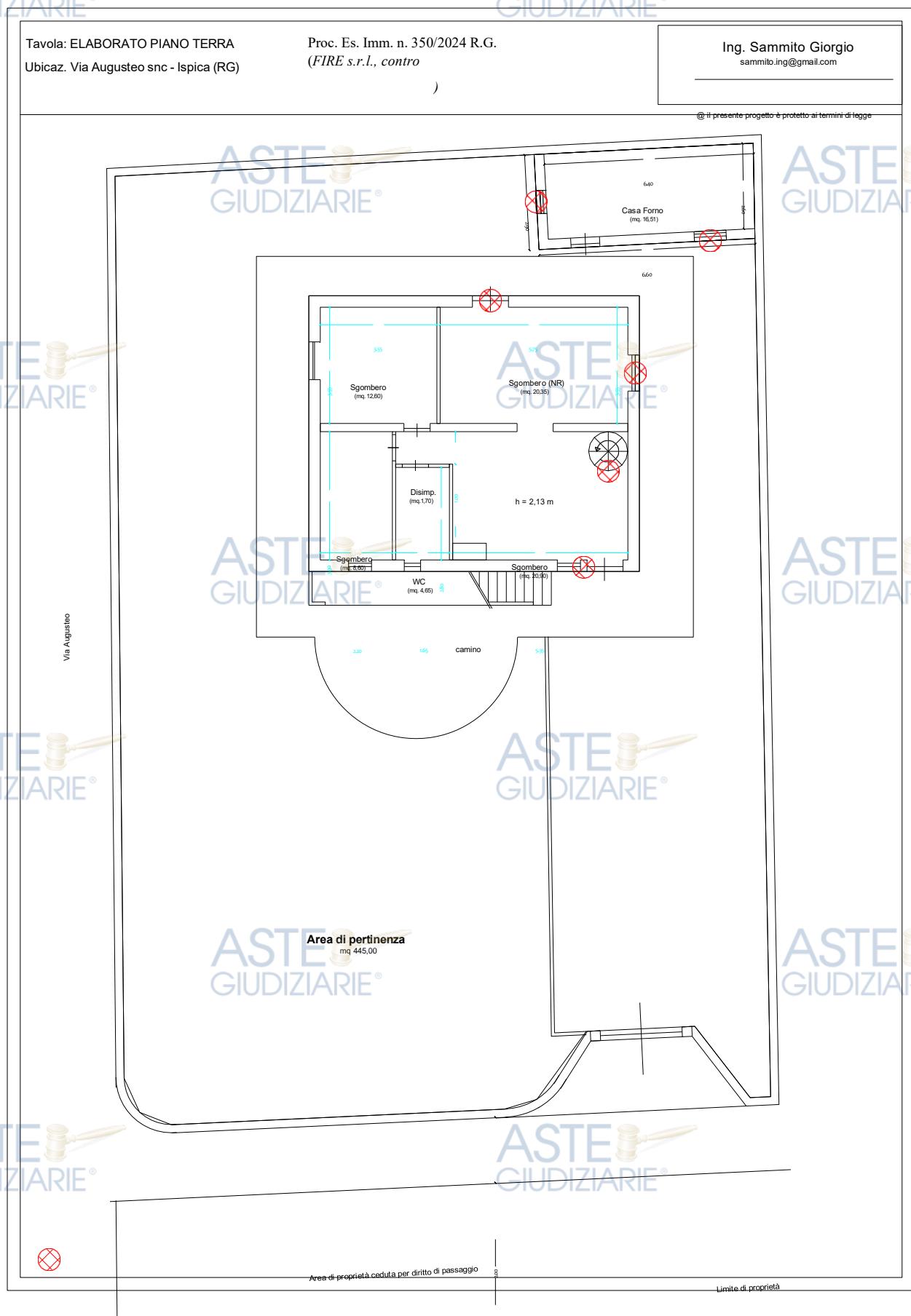


Tavola: ELABORATO PIANO TERRA
Ubicaz. Via Augusteo snc - Ispica (RG)

Proc. Es. Imm. n. 350/2024 R.G.
(FIRE s.r.l., contro
)

Ing. Sammito Giorgio
sammito.ing@gmail.com

© il presente progetto è protetto ai termini di legge



LEGENDA

Porzioni IN DIFERIMENTO URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



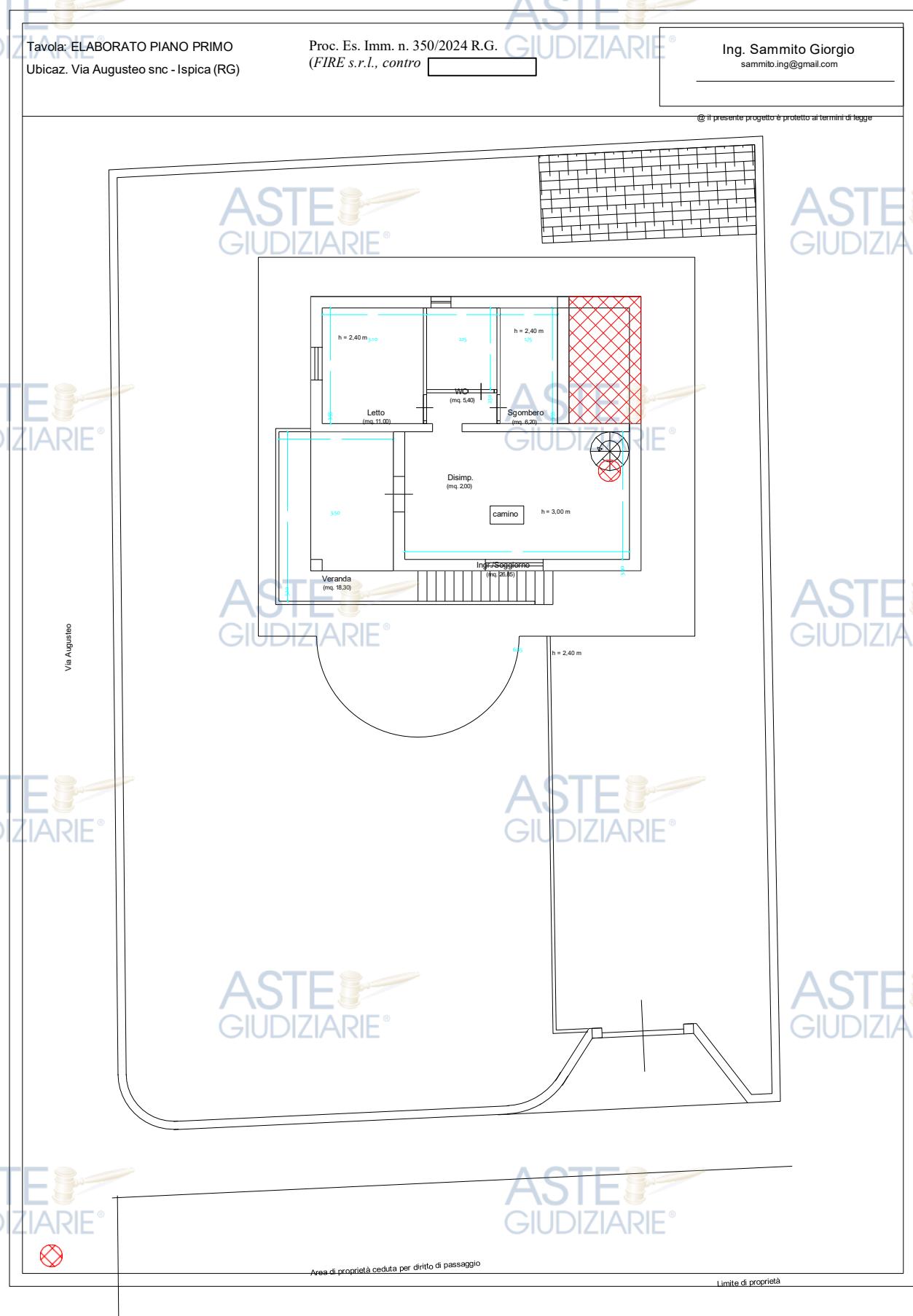


Tavola: ELABORATO PIANO PRIMO
Ubicaz. Via Augusteo snc - Ispica (RG)

Proc. Es. Imm. n. 350/2024 R.G.
(FIRE s.r.l., contro

Ing. Sammito Giorgio
sammito.ing@gmail.com

il presente progetto è protetto ai termini di legge



LEGENDA

Porzioni IN DIFFORMITA' URBANISTICA

LEGENDA
Porzioni IN DIFFORMITA' URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIORGIO SAMMITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4887b26407cc7a88e4d030dd223df8c5e





2.3 *Quesito c) Stato di possesso del bene*

Il cespite catastalmente risulta appartenere in piena proprietà al sig. XXXXXXXXXX pervenuto in virtù della successione in morte della Madre sig.ra XXXXXXXXXX, certificato di successione del 21.07.2022 rep. 308877/88888/22 Ufficio di Modica, trascritta in data 25.07.2022 ai nn. 11966/8850 nonché accettazione espressa di eredità in forza di atto giudiziario del 7.02.2024 rep. 2754 Tribunale di Ragusa, trascritta in data 15.05.2024 ai nn. 8258/5910. Immobile cui prima in capo alla sig.ra XXXXXXXXXX nata a Ragusa il xxxx, in intera quota, in forza dell'atto di vendita del 22 marzo 1982 rep. 7110/4344 in Not. XXX di Ispica, trascritto in data 27.03.1982 ai nn. 4211/3623 (allegato 2).

Al momento del sopralluogo l'immobile risultata disabitato

2.4 *Quesito d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente*

Allo stato attuale non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti e che resteranno a carico dell'acquirente. Da ricerche presso gli archivi notarili è emerso che l'accesso alla proprietà avviene dietro l'instaurazione di diritto di passaggio sulla Vanella interpoderale di accesso, della quale solo 2 metri sono di proprietà dell'esecutato in virtù dell'atto not. Carrabba di Ispica del 9.9.1974, registrato al n. 3314 (allegato 3) con il quale “*il sig. XXXXXXXX si obbliga per se e suoi aventi causa: a lasciare sul lato Est del proprio stacco di terreno, larga metri due e lunga quanto è lungo il citato lato est del proprio stacco, da servire per la costruenda strada interna; ad intervenire, in proporzione alla lunghezza del detto lato Est del proprio stacco, alle spese per la costruzione, riparazione e manutenzione delle citata strada interna;*”



L'immobile è posto in zona limitrofa al vincolo “*13m Fascia costiera ispisese soggetta a processi di degrado e sfruttamento intensivo*”, ma NON essendo interessata, è possibile confermare l'assenza di vincolo paesistico ai sensi del D.Lgvo 22 Gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.



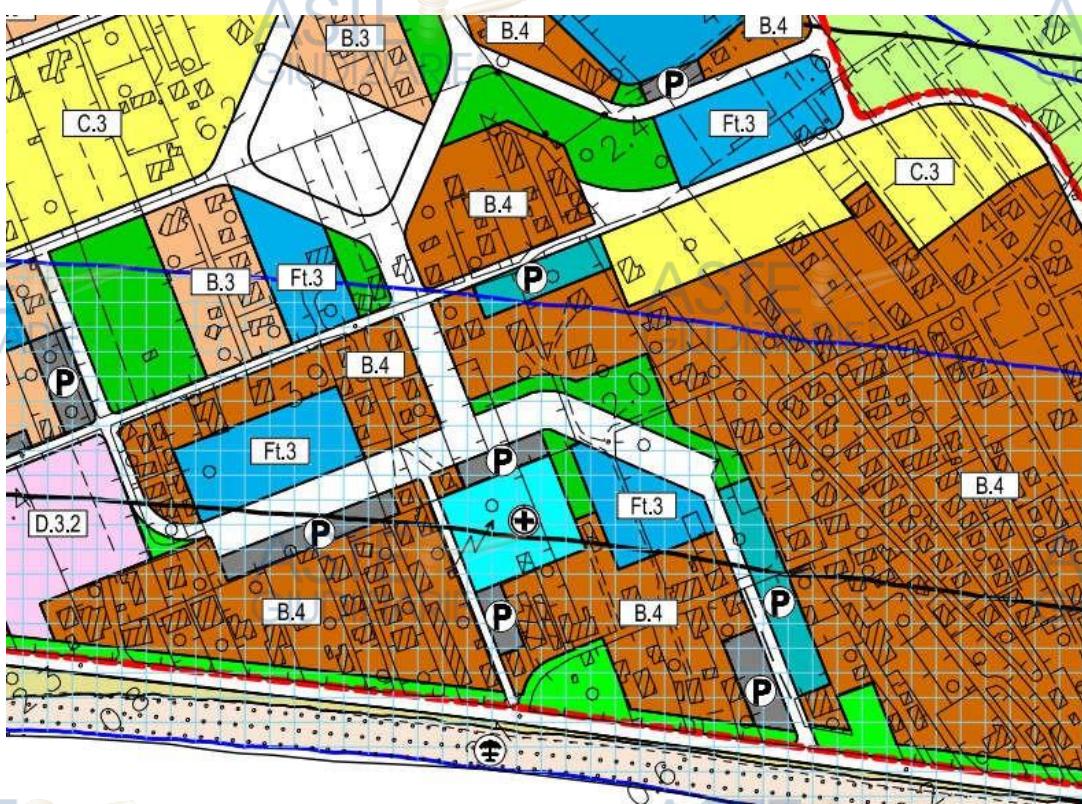
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio SS.BB.CC – Comune di Ispica



ZONA DI RESIDENZA PREVALENTEMENTE STAGIONALE/ATTRAZIONE	B.4	105	PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	MANTENIMENTO DELL'ESISTENTE

Stralcio PRG – Comune di Ispica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Da un punto di vista urbanistico, l'area su cui insiste l'immobile è classificata come B.4, meglio descritta dell'art. 105 della N.T.A. come *“Zona di residenza prevalentemente stagionale saura”* avente l'indicazione di mantenimento dell'esistente (agglomerati saturi di origine prevalentemente abusiva)

Al momento del sopralluogo l'immobile risultata disabitato da diversi anni



2.5 *Quesito e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Dalle ricerche effettuate sugli immobili presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa (Allegato n.4) sono risultate le formalità di seguito riportate:

- Iscrizione contro del 26/05/2009 - Reg. part. 2989, Reg. gen. 11393, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa società cooperativa per azioni, ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, per un montante ipotecario totale pari a € 140.000,00, contro debitore ipotecario XXXXXX (XXXXXXXXXX) per il diritto di proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione legale dei beni, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Ispica, foglio ex 82, p.la n. 6009, sub. 1;



- Trascrizione del 25/07/2022 - Reg. part. 8850, Reg. gen. 11966, Certificato denuncia di Successione in morte di XXXXXXXXXXXX in data 29/10/2020, certificato di successione del XXXXXXXX rep. XXXXXXXX del 21/07/2022 Ufficio di Modica, trascritta in data 25.07.2022 ai nn. 11966/8850, che ha interessato l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Ispica, foglio 104, p.la n. 6009, sub. 1 (oggetto della presente esecuzione) ed altri non oggetto di procedura;



- Trascrizione del 15/05/2024 - Reg. part. 5910, Reg. gen. 8258, accettazione espressa di eredità – Successione in morte di XXXXXXXXXXXX in data 29.10.2020, tribunale di Ragusa atto n. 2754 del 07.02.2024. Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Ispica, foglio 104, p.la n. 6009, sub. 1 (oggetto della presente esecuzione) ed altri non oggetto di procedura;





- Trascrizione contro del 20/12/2024 - Reg. part. 15703, Reg. gen. 20876, a favore di Pop NPLS 2019 s.r.l., quale atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 05/12/2024 num. Rep. 3423, contro debitore XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) per il diritto di *proprietà per la quota 1/1*, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Ispica, foglio 104, p.lla n. 6009, sub.1.



2.6 *Quesito f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso*

18



Per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato si è proceduto alla ricerca di fascicoli relativi allo stesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ispica, da tali indagini emergono i seguenti titoli:

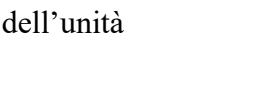
- **C.E. in Sanatoria n. 448/80:** rilasciata in data 16/03/1982 alla ditta XXXXX, relativa alla regolarizzazione di una costruzione su due livelli, composto al piano terra da due grandi ambienti destinati a garage e uno piccolo a locale di sgombero. Il piano primo composto anch’esso da due ambienti non tramezzati con accesso tramite scala esterna. L’immobile è privo di impiantistica, intonaci interni ed esterni, rivestimenti, pavimenti ed infissi ad eccezione di due grandi porte ed una finestra in ferro zincato; Con tale titolo viene autorizzata una superficie interna complessiva pari a 153.57 mq, corrispondente ad un volume di 409.11 mc.
- **Autorizzazione n. 21 del 07.04.1982** relativa a lavori di manutenzione ordinaria relativi a *“rifinitura dell’intonaco interno e del rivestimento esterno nella costruzione sita in ... con la sostituzione di alcune aperture e divisorii interni fermo restando che detti lavori non intervengono minimamente nelle strutture portanti”*, ove viene autorizzata la sig.ra XXXXXXXXXXXX ad eseguire lavori di manutenzione ordinaria a condizione che non vengano alterati né il volume, né la superficie dell’unità immobiliare e la destinazione d’uso....



18



18





C.E. n. 112 del 31.05.1983 per “lavori di sistemazione esterna e recinzione dell’area circostante il fabbricato” ;

- C.E. in sanatoria n. 0380, prat. N. 266/95/SA, rilasciata dall’ufficio Urbanistica del Comune di Ispica; in data 15/10/2003, atta a regolarizzare la costruzione “Locale Forno”.

Secondo quanto riscontrato dagli elaborati grafici e rilevato sui luoghi, emergono serie DIFFORMITA’, per il fabbricato principale, in particolare, :

1. Aumento di volume e superficie per il piano primo, rispetto a quanto riportato nell’autorizzazione n. 21 del 07.04.1982, non consentito;
2. Scala interna di collegamento tra i due livelli, difformità di carattere strutturale;
3. Sulle tramezzature interne considerate regolari si riscontrano lievi difformità sia al piano terra che al piano primo.

Le difformità di superficie e volume citate nel punto 1, seppur vidimate nell’autorizzazione n. 21 del 07.04.1982, non possono essere definite regolari in quanto “violano” ciò di sancito nella relativo titolo abilitativo: al fine di ottemperare ad una possibile regolarizzazione dello stato rilevato, risulta più vantaggioso procedere con la messa in pristino della cubatura e superfici iniziali, rispetto a quanto necessario in sanzioni e spese tecniche per l’eventuale possibilità di regolarizzazione tramite SCIA ai sensi dell’art. 34. I costi di demolizione per messa in pristino possono essere quantificati in € 3.000,00.

Per quanto concerne le difformità di cui ai punti 2 e 3, possono essere regolarizzate con pratica SCIA ai sensi dell’art. 37, sia per la diversa distribuzione spazi interni, che per la regolarizzazione della scala interna: tale procedura prevede il pagamento di sanzione di € 1.032, oltre costi di spese istruttoria, verifiche strutturale per il foro solaio ed infine adeguamento della scala alle normativa sismica NTC 2018 e relativi costi tecnici, verifica impianti alle vigenti normative e redazione certificati, quantificabili circa in € 3.500,00.

Si riscontrano difformità sulle rappresentazioni planimetriche catastali se confrontate con la reale situazione sui luoghi, prevalentemente se riferite alle aperture esterne – costi di regolarizzazione per aggiornamento planimetria catastale stimati in € 350,00 compresi spese tecniche e versamenti.



Corrispondenza Catastale

Da un punto di vista catastale risultano lievi difformità sulla rappresentazione planimetrica, in particolare:

- Errata rappresentazione delle aperture al piano terra (porta accesso, finestra/porta, e finestra chiusa) ;

2.7 *Quesito g) Attestazione di prestazione energetica*

Per l'immobile oggetto di stima, ai fini della vendita, risulta necessaria la redazione dell'attestato di prestazione energetica, analisi del sistema camino a camera aperta, per una spesa complessiva di circa € 400.

2.8 *Quesito h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa*

Il fabbricato presenta sagoma pressoché regolare, struttura portante in muratura di blocchi regolari di tufo sp. 25 cm con controfodera sulle pareti perimetrali, rifinita solo ad intonaco esternamente, priva di particolari caratteristiche architettoniche di pregio. In generale fabbricato con camere e stanze di medie superfici rispetto gli standard odierni, rifinitura in gesso per le pareti interne, pavimentazione in ceramica, totale assenza di infissi, tramezzature interne in laterizi forati sp. 10 cm, buona esposizione. Il fabbricato risulta leggermente rialzato rispetto al piano campagna, distanziato da questo con banchina perimetrale pavimentata, veranda al piano primo con muretti perimetrali.

Il terreno di pertinenza, ben delimitato con muretti in blocchi di tufo (questi in parte crollati) e privi di intonaco, versa in condizioni di totale abbandono, pieno di erbacce ormai arbusti ed inaccessibile.

Esteriormente il fabbricato si presenta in pessimo stato manutentivo, con calcestruzzo distaccato e ferro ossidato su frontalini, sui pilastri e montanti del parapetto veranda, intonaco esterno prospetti distaccato e/o pericolante.



La copertura, di tipo riportata (sottotetto non accessibile), è composta da due falde, rifinita con tegole di tipo portoghese, sprovvista di linee vita, gonde e pluviali.

Internamente l'immobile presenta pareti rifinite ad intonaco e gesso, piastrelle in ceramica di bassa fattura, assenza di impianto termico (a meno dei camini a camera aperta al piano terra e piano primo), impianto elettrico inidoneo a supportare i carichi odierni, infiltrazione piovane dalla copertura, i locali del piano terra presentano forti segnali di umidità di risalita, inoltre anche al piano primo per via dell'assenza di infissi, l'immobile ha subito degradi anche delle pareti interne, causando il dilavamento dello strato di finitura intorno alle aperture, copiose infiltrazioni e saccheggiamenti della rubinetteria.

Come da rilievi metrici allegati, si riporta di seguito un elenco tabellare degli ambienti suddiviso come precedentemente indicato.

elenco ambienti (REGOLARI) PIANO PRIMO - ABITATIVO

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	ALTEZZA UTILE INTERNA
Ingresso / Soggiorno / Cucina	26,85 mq	h = 2,40 - 3,00 m
Letto	11,00 mq	h = 2,40 - 3,00 m
Sgombero	6,20 mq	h = 2,40 - 3,00 m
Bagno	5,40 mq	h = 2,40 - 2,80 m
Disimpegno	2,00 mq	h = 2,85 - 3,00 m

pari ad una superficie netta complessiva calpestabile al piano primo di 51,45 mq, corrispondente a mq 65,50 lordi, oltre verande semi-coperte di mq. 26,86.

Al piano terra, con destinazione prevalente di sgombero o similari (NON ABITATIVO), si rilevano:

elenco ambienti (REGOLARI) PIANO TERRA – NON ABITATIVO

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	ALTEZZA UTILE INTERNA
Sgombero	20,90 mq	h = 2,13 m
Sgombero	8,60 mq	h = 2,13 m
Sgombero	12,60 mq	h = 2,13 m
Sgombero	20,35 mq	h = 2,13 m
Bagno	4,65 mq	h = 2,13 m
Disimpegno	1,70 mq	h = 2,13 m

corrispondente ad una superficie netta complessiva calpestabile al piano terra di 68,80 mq.



Locale Forno (REGOLARE)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	ALTEZZA UTILE INTERNA
Locale Forno	16,51 mq	h = 2,50 - 3,20 m

Tutto il cespote è dotato di area pertinenziale perimetralmente al fabbricato, della superficie pari a 445 mq, al netto delle superfici occupate da fabbricati ed area ceduta per stradella di accesso.

2.8.1 STIMA DELL'IMMOBILE

Ai fini della stima immobiliare si ritiene opportuno valutare l'immobile come unità immobiliare completamente autonoma, disposta su due livelli, comprensiva della pertinenza esterna, ed in particolare:

Unità immobiliare indipendente ad uso civile abitazione composta da unità abitativa al piano primo, locali sgombro piano terra, fabbricato locale forno con terreno di pertinenza, sita in Ispica, c.da Marina Marza, Via Augusteo snc - riportato N.C.E.U. al

Foglio 104, p.la 6008 sub. 1 – con presenza di lievi irregolarità.

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile è stato applicato il metodo di stima per comparazione diretta; tale metodo prevede che vengano determinati:

- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- il valore dell'immobile per unità di superficie;
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$V_R = S_c \times V_u \times (1+C_m/100)$$

in cui:

- S_c è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- V_u è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];

- C_m è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (S_c) è calcolata seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750:2005, abrogata dalla UNI EN 15733/2011, ma le cui indicazioni in essa contenute risultano tecnicamente ancora valide.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (V_u) è ricavato sia da fonti dirette (atti di compravendita, acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari), che fonti indirette (qualificate pubblicazioni e bollettini nel settore immobiliare).
- per una stima più corretta del valore dell'immobile si tiene conto del coefficiente di merito (C_m), secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; nel coefficiente di merito sono compresi: fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, qualità del costruttore.

Per il calcolo della superficie commerciale, si considera:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici in pianta delle pareti divisorie interne non portanti;
- 40% locali sgombro;
- 30% per balconi e verande coperte;
- 10% per i primi 25 mq di area di pertinenza e 2% per la restante parte;

$$S_c = S_L + S_1 X_1 + \dots + S_n X_n \quad (\text{superficie commerciale})$$

In cui: S_L = superficie principale, S_i = superficie i-esima,

X_i = coefficiente applicato all'i-esima superficie.

Essendo in questo caso:

$$S_c = S_L + S_1 X_1 + S_2 X_2$$

Dove, in forma tabellare si ha:

Destinazione	Sup. Lorda [m ²]	$x_1, x_2 [%]$	Sup. comm. [m ²]
Superfici lorde abitazione (sup. calpestabile + muri) - Piano primo	65.50	100%	65.50
Locali sgombro - Piano	84,80	40%	33,90

terra			
balconi e verande	23,86	30%	7,20
Pertinenze esterne	74	10%	7,40
Pertinenze esterne	360	2%	7,20
SOMMA Sc =			121,18

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per immobili ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il valore unitario medio corrente per le abitazioni (V_{uc}) è di € 923,88 per metro quadrato di superficie commerciale, esclusivamente per le superfici regolarmente autorizzate.

Il valore unitario ottenuto deve essere “corretto” per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare (ed in particolare dello stato di conservazione), attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: ordinari -0,30%
- caratteristiche intrinseche dell’edificio: -29,50%
- caratteristiche intrinseche dell’unità: -3,90%
- costruttore: 0,00% (dati insufficienti)

Nel complesso si ottiene:

C_m = coefficiente globale di merito: -0,30% -29,50% -3,90% = **-33,70%**

Pertanto avremo:

$$V_R = S_c \times V_u \times (1+C_m/100) = 121,18 \text{ mq} \times 923,88 \text{ €} \times (1-33,70/100) = 74.228,15 \text{ €}$$

$$V_{stima, A} = V_{uc} \times S_c = 74.228,15 \text{ €}$$

Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra indicato nella misura del 15%, per tenere conto dell’assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore di

$$V_R = € 74.228,15 \times 0,85 = € 63.093,93$$



A tale cifra occorre altresì sottrarre le spese necessarie per regolarizzazione urbanistica che lo scrivente indica come:

- C = Minusvalore derivante dal costo per regolarizzazione irregolarità, spese tecniche e sanzioni, ed APE pari a €. 7.250,00 (Euro settemiladuecentocinquanta/00)

Pertanto il valore dell'immobile coincidente col valore finale sarà dato:

$$V = V_{f.stimaC} - C = € 63.093,93 - € 7.250,00 = € 55.843,93$$

V = Valore Civile Abitazione al netto dei costi di regolarizzazione.

che si può pertanto assumere, arrotondando, pari a €. **56.000,00** (Euro cinquantaseimila/00)

2.9 Quesito i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni

Il valore finale del bene arrotondato in conto pari risulta:

$$V_{finale} = € 56.000,00 \text{ (diconsi cinquantaseimila euro)}$$

2.10 Quesito l) Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

I beni pignorati appartengono interamente all'esecutato, l'immobile non è divisibile

2.11 *Quesito j) Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree*



Foto 1 – Ingresso abitazione



Foto 2 – Stradella di accesso





Foto 4 – PT – Locale sgombero “ingresso”





Foto 5 – PT Locale Sgombero “cucina”



Foto 6 – Scala esterna di collegamento PT – P1





Foto 7 – Veranda esterna P1 – mq 18.30



Foto n 8 – ingresso-soggiorno P1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9– Scala interna in metallo (non regolare)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n 10 - Bagno P1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®
30





Foto n. 11 - Camera da letto P1



Foto n. 12 - Interno Forno





Foto n.15 Recinzione proprietà



3 CONCLUSIONI

Con la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma Dott. Carlo Di Cataldo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 350/2024, il sottoscritto Ing. Sammito Giorgio, definisce quanto segue.

- Stima e altro dell'immobile dest. Civile abitazione sito in Ispica, Via Augusteo snc (c.da Marina di Marza) riportato N.C.E.U. al Foglio 104, p.lla 6009 sub. 1 – con presenza di abusi (prevista demolizione), si stima come il più probabile valore di mercato nella somma di **56.000,00** (diconsi cinquantaseimila euro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI



Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la seguente documentazione:

1. Documentazione Catastale, Visure storica immobili, planimetria immobile, Estratto di Mappa, Visure di superficie di proprietà;
2. Copia dell'atto di compravendita del 22.03.1982 a rogito del notaio XXXXX, Ispica, numero di repertorio 7110 trascritto presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa in data 27/03/1982 nn. 4211/3623;
3. Copia dell'atto di compravendita del 09.09.1974 a rogito del notaio XXXX, Ispica, numero di repertorio 408 trascritto presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa in data 05.10.1974 nn. 10583/9787;
4. Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa relativa agli immobili in oggetto.
5. Documentazione relativa alla C.E. in Sanatoria n. 448/80 rilasciata in data 16/03/1982 alla ditta XXX;
6. Documentazione relativa all'Autorizzazione n. 21 del 07.04.1982 per lavori di manutenzione ordinaria;
7. Documentazione relativa alla C.E. n. 112 del 31.05.1983 per "lavori di sistemazione esterna e recinzione dell'area circostante il fabbricato";
8. Documentazione relativa alla C.E. in sanatoria n. 0380, prat. N. 266/95/SA, rilasciata dall'ufficio Urbanistica del Comune di Ispica; in data 15/10/2003, atta a regolarizzare la costruzione "Locale Forno".
9. Restituzione grafica dei rilievi architettonici degli immobili

In Modica, il 01/10/2024

Il C.T.U.

(ing. GIORGIO SAMMITO)
ASTE
GIUDIZIARIE®





pagina lasciata volutamente bianca



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

