

TRIBUNALE DI RAGUSA

All'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Immobiliare n.89/2024 del Tribunale di Ragusa, dott. A.Pianoforte

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED].

G.E.:

DOTT. PIANOFORTE ANTONIO

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Basile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1153, con domicilio eletto in Scicli, Via S. Giuseppe n.113, veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, dott. A. Pianoforte, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.89/2024 in data 17/06/2024.

Per portare a compimento il mandato conferito, si seguirà lo schema proposto dal G.E.

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

In seguito all'esame di documentazioni catastali, dopo aver acquisito documentazione tecnica presso gli uffici preposti e dopo aver eseguito le relative ispezioni ipotecarie il CTU ed il custode giudiziario hanno effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data

04/04/2024 ai nn. 5862 del registro generale e 4128 del registro particolare a favore di [REDACTED] (CF: [REDACTED]) contro [REDACTED], con sede a [REDACTED]

I beni trascritti nell'atto di pignoramento sono riportati nell'Unità Negoziale n.1 e precisamente

- Fabbricati identificati al catasto fabbricati del Comune di Ispica al fg.26 p.la 240 sub.3/4/5 con terreno identificato al catasto terreni del Comune di Ispica al foglio 26 particella 257.

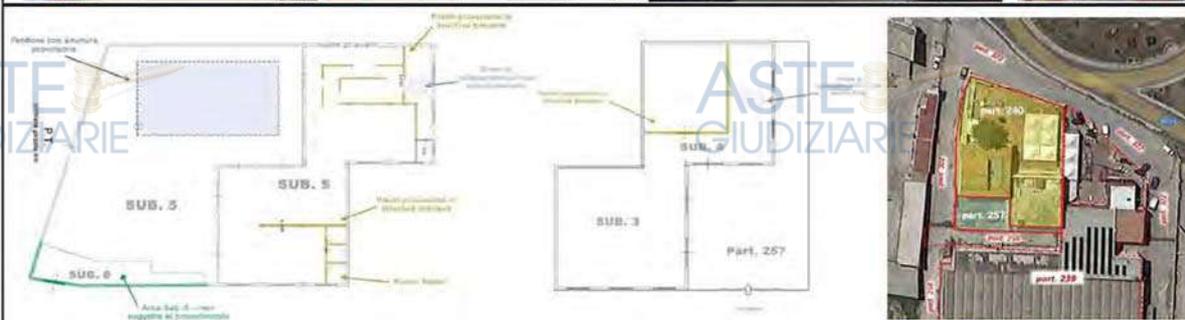
Esecuzione Immobiliare n. 89/2024 contro Giudice Dott. Pianoforte Antonio Custode Giudiziario Dott.ssa Paola Sarta - Esperto del procedimento: ing. Basile Vincenzo	
Diritto	Diritto di proprietà per 1/1 F.LU DONZELLO E C. SNC
Bene	Locale commerciale (con magazzino e laboratorio) ubicato in contrada Garzalla a Ispica con piazzale di pertinenza
Ubicazione	Ispica, contrada Garzalla - a circa 400 mt dal centro abitato di Ispica - in prossimità dell'incrocio della SS115 e la SP46
Titolarità	fg.26 prt. 240 sub. 4 e 3 fg.26 prt. 257 Atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro in data 28/10/1998 repertorio n.1965, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15488 numero d'ordine e n.12979 registro particolare fg.26 prt. 240 sub. 5 Atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro in data 28/10/1998 repertorio n.1964, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15487 numero d'ordine e n.12978 registro particolare.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	imm. 01 imm. 02 Comune di Ispica, foglio 26 part. 257, Qtà.Mandorieto 1, sup. 250 mq, rendita Dom. 3,42 €. Agr. 1,42 €. - CONTRADA GARZALLA Comune di Ispica, foglio 26 particella 240 subalterno 3, categ.C/3, consistenza 219 mq, rendita 475,04 €. CONTRADA GARZALLA Piano S1
	imm. 03 Comune di Ispica, foglio 26 particella 240 subalterno 4, categ.C/2, consistenza 219 mq, rendita 339,31 €. CONTRADA GARZALLA Piano S1
	imm. 04 Comune di Ispica, foglio 26 particella 240 subalterno 5, categ.D/8, rendita 3.756,00 €. CONTRADA GARZALLA Piano T
	Proprietà
Lotto	Lotto n.1
Occupazione	Attualmente sede dell'attività commerciale della società titolare dei beni
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	Concessione edilizia n.126/83, n.245/86, n. 217/87, n° 88/C/0849 del 02.06.1988, n° 88/C/0855 del 02.06.1988, n° 88/C/0865 del 13.06.1988 ed ultima concessione la n° 2009/C/4337 del 10/07/2009
Irregolarità e abusi	Nelle proprietà oggetto di pignoramento sono presenti le seguenti difformità: - partizioni interne con pareti divisorie in struttura precarie - realizzazione di un nuovo bagno - collegamento interno con il piano seminterrato mediante scala a chiocciola in acciaio e calcestruzzo
Immobile insanabile	Sanabile con opere di ripristino dei luoghi
Titolarità urbanistica	Concessione edilizia n.126/83, n.245/86, n. 217/87, n° 88/C/0849 del 02.06.1988, n° 88/C/0855 del 02.06.1988, n° 88/C/0865 del 13.06.1988 ed ultima concessione la n° 2009/C/4337 del 10/07/2009
Agibilità / abitabilità	non presente, da certificare con integrazione di tutti i certificati di conformità, oggi mancanti.
Divisibilità	Il lotto non appare facilmente e convenientemente divisibile
Valore di mercato	€ 701.850,00
Valore di vendita forzata	€ 596.572,50
Valore del canone di mercato	
Vendibilità e motivo	Immobile ubicato in zona strategica, ben collegata e vicino al centro abitato. Immobile luminoso e in mediocre stato di conservazione, con un'area di pertinenza sufficientemente ampia.
Vincoli	Non si riscontrano particolari vincoli urbanistici, zona D.2.1 del PRG vigente del comune di Ispica.
Edilizia agevolata	
Oneri	
APE	Presente Ape in corso di validità (scadenza 2030) ma di cui non si ha riscontro del deposito presso il Catasto energetico della Regione Sicilia.
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	TRASCRIZIONI ISCRIZIONE del 02/01/1999 - Registro Particolare 3 Registro Generale 22 Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 18982 del 28/12/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1.Iscrizione n. 2885 del 28/12/2018
	ISCRIZIONE del 15/01/2004 - Registro Particolare 111 Registro Generale 623 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 624 del 24/12/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
	ISCRIZIONE del 14/01/2010 - Registro Particolare 104 Registro Generale 623 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 16/2010 del 13/01/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico
	TRASCRIZIONE del 19/05/2011 - Registro Particolare 5547 Registro Generale 8810 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 425 del 14/04/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
	ISCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 1393 Registro Generale 8704 Pubblico ufficiale CORIT - RISCOSSIONI LOCALI SPA Repertorio 16/1 del 12/06/2013 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01 Nota disponibile in formato elettronico
	ISCRIZIONE del 21/06/2016 - Registro Particolare 1557 Registro Generale 8640 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 20267/2015 del 20/06/2016 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico
	ISCRIZIONE del 22/11/2017 - Registro Particolare 2862 Registro Generale 16619 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 1127/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1.Iscrizione n. 229 del 06/02/2018
	TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 10105 Registro Generale 16820 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO DIRIGENTE Repertorio 70/2008 del 14/07/2009 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Nota disponibile in formato elettronico 3 ISCRIZIONE del 06/02/2018 - Registro Particolare 229 Registro Generale 1825 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 1127/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA IN ESTENSIONE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2862 del 2017

LOTTO UNICO

Descrizione		<p>Il lotto in oggetto è costituito da un locale commerciale con annesso locale deposito/magazzino a due livelli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il primo piano di circa 474 mq (sub.5) comprende un area di pertinenza/piazzale scoperto di circa 600 mq non a livello. - nel piano interrato sono presenti due locali magazzino/laboratorio (sub.3 e 4 - di circa 237 mq lordi ciascuno-) con ingresso indipendente che insistono entrambi su un piazzale (part.257) di circa 250 mq. <p>Il fabbricato presenta diverse aperture che favoriscono l'ingresso della luce naturale nello stesso. Lo stato generale di conservazione è sostanzialmente discreto. L'immobile è sito in contrada Garzalla nei pressi del centro abitato, su un'arteria stradale strategica e che costituisce una delle principali vie d'accesso al paese.</p> <p>N.B. Il piano sopraelevato dell'immobile (sub 6) non è oggetto dell'esecuzione in corso.</p>			
Destinazione		IMMOBILE N.1 destinazione commerciale			
Caratteristiche		Qualità Classe	Sup. [m ²]	Reddito	
				Dominicale	Agrario
Immobilabile 1	fg.26 prt. 257	Mandorieto 1	250	3,42 €	1,42 €
		Cat.	Consist. [m ²]	Sup. Cat. [m ²]	Rendita
Immobilabile 2	fg.26 prt. 240 sub.3	C/3	219	238	475,04 €
Immobilabile 3	fg.26 prt. 240 sub.4	C/2	219	237	339,31 €
Immobilabile 4	fg.26 prt. 240 sub.5	D/8			3.756,00 €
Valore di mercato					€ 701.850,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA*					€ 596.600,00
Valore del Canone di mercato (se richiesto)					



* - Vedi relazione per la composizione del lotto e del relativo valore di vendita forzata



1.B).a “Esaminare la completezza/idoneità dei documenti in atti.”

Esaminando la documentazione telematica pervenuta al CTU, questa appare sufficiente allo svolgimento dell'incarico assegnato.

1.B).b “Esaminare la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari.”

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 04/04/2024 ai nn. 5862 del registro generale e 4128 del registro particolare a favore di [REDACTED] (CF: [REDACTED]) contro [REDACTED] con sede a [REDACTED]

I beni trascritti nell'atto di pignoramento sono riportati nell'Unità Negoziabile n.1 e precisamente:

- Immobile n.1: Terreno ubicato a Ispica (RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 257.
- Immobile n.2: Laboratorio per arti e mestieri (Ispica-RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 240 subalterno 3.
- Immobile n.3: Magazzini e locali di deposito (Ispica-RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 240 subalterno 4.
- Immobile n.4: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (Ispica-RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 240 subalterno 5.

Gli immobili sono di proprietà dei [REDACTED] per l'intera quota di proprietà. Gli immobili n.1, n.2 e n.3 sono pervenuti al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro in data 28/10/1998 repertorio n.1965, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15488 numero d'ordine e n.12979 registro particolare. L'immobile n.4 è pervenuto al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro in data 28/10/1998 repertorio n.1964, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15487 numero d'ordine e n.12978 registro particolare.

In allegato si riporta copia dei titoli di proprietà sopra citati.

1.B).c “Verificare i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.”

Si riportano i dati catastali degli immobili che costituiscono il Cespite in oggetto acquisiti mediante visura storica presso l’Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

Fg.	P.IIa	Sub.	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduz	Reddito	
						Dominicale	Agrario
26	257		Mandorleto 1	250		3,42 €	1,42 €
CONTRADA GARZALLA Piano S1							
COMUNE DI ISPICA							
[REDACTED]						Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
26	240	3	C/3	1	219 mq	238 mq	475,04 €
CONTRADA GARZALLA Piano S1							
COMUNE DI ISPICA							
[REDACTED]						Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
26	240	4	C/2	1	219 mq	237 mq	339,31 €
CONTRADA GARZALLA Piano S1							
COMUNE DI ISPICA							
[REDACTED]						Proprietà per 1/1	

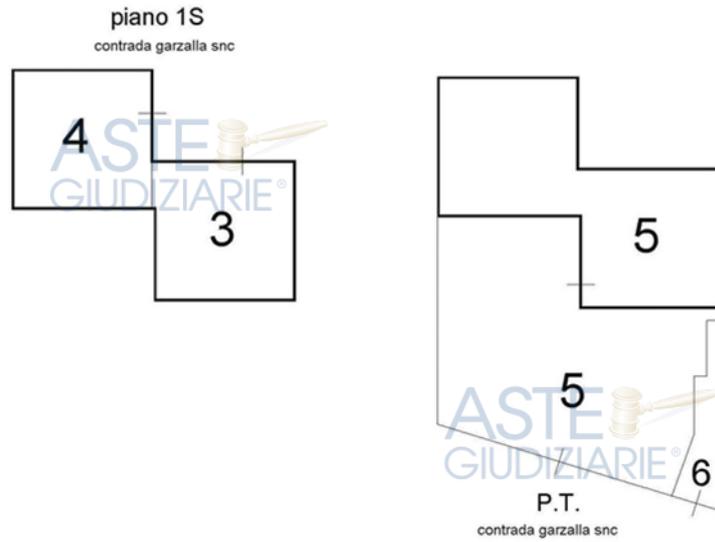
Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
26	240	5	D/8				3.756,00 €
CONTRADA GARZALLA Piano T							
COMUNE DI ISPICA							
[REDACTED]						Proprietà per 1/1	

A seguire il CTU riporta uno stralcio della vigente mappa catastale in cui sono evidenziate le particelle del Cespite in oggetto.

Stralcio Mappa catastale fg. 26 particella 240



A seguire si riporta uno stralcio dell'elaborato planimetrico vigente della particella 240

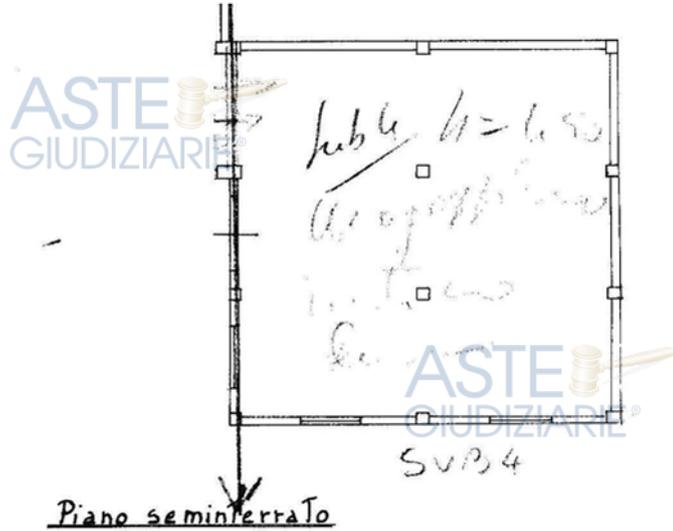


A seguire si riporta uno stralcio delle vigenti planimetrie catastali:

Stralcio planimetria catastale fg.26 particella 240 sub.3



Stralcio planimetria catastale fg.26 particella 240 sub.4



stralcio planimetria catastale fg.26 particella 240 sub.5



1.B).d “Esaminare 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 trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento.”

I beni trascritti nell’atto di pignoramento sono:

- Immobile n.1: Terreno ubicato a Ispica (RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 257.
- Immobile n.2: Laboratorio per arti e mestieri (Ispica-RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 240 subalterno 3.
- Immobile n.3: Magazzini e locali di deposito (Ispica-RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 240 subalterno 4.
- Immobile n.4: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (Ispica-RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 240 subalterno 5.

Gli immobili sono di proprietà dei [REDACTED] per l’intera quota di proprietà. Gli immobili n.1, n.2 e n.3 sono pervenuti al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcaro in data 28/10/1998 repertorio n.1965, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15488 numero d’ordine e n.12979 registro particolare. L’immobile n.4 è pervenuto al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcaro in data 28/10/1998 repertorio n.1964, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15487 numero d’ordine e n.12978 registro particolare.

In entrambi gli atti di provenienza viene specificato la comproprietà di 1/4 di un pozzo trivellato che si trova nel terreno di proprietà dei venditori e precisamente nella particella 258 del foglio 26 (relativamente alla regolarizzazione di tale pozzo il CTU non è riuscito a riscontrare informazioni in merito).

In allegato si riporta copia dei titoli di proprietà sopra citati.

Come da ispezione ipotecaria eseguita in data 01/03/2025, dopo la trascrizione presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 04/04/2024 ai nn. 5862 del registro generale e 4128 del registro particolare a favore di [REDACTED] (CF:

con
sede a [redacted] non sono presenti trascrizioni successive.

1.B).e “Verificare 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 in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell’esecuzione.”

Dalla lettura dei documenti in possesso, la piena proprietà del Cespite in pignoramento è pervenuto al debitore esecutato giusto:

- atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro in data 28/10/1998 repertorio n.1965, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15488 numero d’ordine e n.12979 registro particolare (Terreno ubicato a Ispica (RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 257 / laboratorio per arti e mestieri (Ispica-RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 240 subalterno 3 / Magazzini e locali di deposito (Ispica-RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 240 subalterno 4).

- atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro in data 28/10/1998 repertorio n.1964, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15487 numero d’ordine e n.12978 registro particolare (Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (Ispica-RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 240 subalterno 5).

1.B).f “Verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio [...]”

Il CTU in data 01/03/2025 ha eseguito presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l’ispezione ipotecaria degli immobili in pignoramento , si riporta a seguire l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all’atto di pignoramento:

Immobile n.1: Terreno ubicato a Ispica (RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 257.

1. ISCRIZIONE del 02/01/1999 - Registro Particolare 3 Registro Generale 22
Pubblico ufficiale N. [REDACTED] o 18982 del 28/12/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 2885 del 28/12/2018

2. ISCRIZIONE del 15/01/2004 - Registro Particolare 111 Registro Generale 623
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 624 del 24/12/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 14/01/2010 - Registro Particolare 104 Registro Generale 623
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 16/2010 del 13/01/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

4. TRASCRIZIONE del 19/05/2011 - Registro Particolare 5547 Registro Generale 8810
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 425 del 14/04/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 1393 Registro Generale 8704
Pubblico ufficiale CORIT - RISCOSSIONI LOCALI SPA Repertorio 16/1 del 12/06/2013
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01

6. ISCRIZIONE del 21/06/2016 - Registro Particolare 1557 Registro Generale 8640
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 20267/2015 del 20/06/2016
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77
DPR 602/73
7. ISCRIZIONE del 22/11/2017 - Registro Particolare 2862 Registro Generale 16619
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 1127/2017 del
19/10/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 229 del 06/02/2018

8. TRASCRIZIONE del 17/10/2018 - Registro Particolare 10275 Registro Generale
15003
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 741/2018 del 13/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
9. ISCRIZIONE del 28/12/2018 - Registro Particolare 2885 Registro Generale 18707
Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 18982 del 28/12/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3 del 1999

10. TRASCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 5862
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 152/2024 del 15/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobile n.2: Laboratorio per arti e mestieri (Ispica-RG) - C.da Garzalla -
identificato al fg.26 particella 240 subalterno 3.**

**Immobile n.3: Magazzini e locali di deposito (Ispica-RG) - C.da Garzalla -
identificato al fg.26 particella 240 subalterno 4.**

1. ISCRIZIONE del 02/01/1999 - Registro Particolare 3 Registro Generale 22
Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 18982 del 28/12/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 2885 del 28/12/2018

2. ISCRIZIONE del 15/01/2004 - Registro Particolare 111 Registro Generale 623
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 624 del 24/12/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 10105 Registro Generale
16820
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO DIRIGENTE Repertorio 70/2008 del 14/07/2009
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

4. ISCRIZIONE del 14/01/2010 - Registro Particolare 104 Registro Generale 623
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 16/2010 del 13/01/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR
602/73

5. TRASCRIZIONE del 19/05/2011 - Registro Particolare 5547 Registro Generale 8810
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 425 del 14/04/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. ISCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 1393 Registro Generale 8704
Pubblico ufficiale CORIT - RISCOSSIONI LOCALI SPA Repertorio 16/1 del
12/06/2013
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD.
DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01

7. ISCRIZIONE del 21/06/2016 - Registro Particolare 1557 Registro Generale 8640
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 20267/2015 del 20/06/2016
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77
DPR 602/73

8. ISCRIZIONE del 06/02/2018 - Registro Particolare 229 Registro Generale 1825
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 1127/2017 del
19/10/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA IN ESTENSIONE
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2862 del 2017

9. TRASCRIZIONE del 17/10/2018 - Registro Particolare 10275 Registro Generale
15003
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 741/2018 del 13/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. ISCRIZIONE del 28/12/2018 - Registro Particolare 2885 Registro Generale 18707
Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 18982 del 28/12/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3 del 1999
11. TRASCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 5862
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 152/2024 del 15/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobile n.4: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (Ispica-RG) -
C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 240 subalterno 5.**

1. TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 10105 Registro Generale 16820
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO DIRIGENTE Repertorio 70/2008 del 14/07/2009
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
2. ISCRIZIONE del 21/06/2016 - Registro Particolare 1557 Registro Generale 8640
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 20267/2015 del 20/06/2016
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77
DPR 602/73
3. ISCRIZIONE del 06/02/2018 - Registro Particolare 229 Registro Generale 1825
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 1127/2017 del
19/10/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA IN ESTENSIONE
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2862 del 2017
4. TRASCRIZIONE del 17/10/2018 - Registro Particolare 10275 Registro Generale 15003
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 741/2018 del 13/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 28/12/2018 - Registro Particolare 2885 Registro Generale 18707
Pubblico [REDACTED] Repertorio 18982 del 28/12/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

6. TRASCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 5862
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 152/2024 del 15/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.C).a “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica.”

Il Cespite in oggetto è costituito da diversi immobili catastalmente di diversa categoria e precisamente

- Immobile n.4: la particella identificata al fg.26 p.la 240 sub.5 di categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
- Immobile n.2: la particella identificata al fg.26 p.la 240 sub.3 di categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri);
- Immobile n.3: la particella identificata al fg.26 p.la 240 sub.4 di categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito);
- Immobile n.1: la particella identificata al catasto terreni al fg.26 p.la 257 che risulta essere uno spazio esterno che garantisce l’accesso agli immobili n.2 e n.3 (particelle fg.26 p.la 240 sub.3 e sub.4).

Il CTU, dopo aver consultato presso l’ufficio tecnico del Comune di Ispica i documenti autorizzativi , riporta a seguire i relativi titoli rilasciati:

- Concessione edilizia n.126/83, la costruzione comprendeva diversi corpi ciascuno destinato a diversi usi.
- Concessione Edilizia n.00434 (pratica n. 245/86) viene concesso l’ampliamento delle parti semi-interrate come variante al progetto iniziale.
- Concessione Edilizia n.00628 (pratica n. 217/87) con cui viene concesso il completamento e cambio di destinazione d’uso degli immobili con conseguente prescrizione all’adeguamento alle normative antisismiche, impianto di depurazione e scarichi industriali.

- Concessione n° 88/C/0849 del 02.06.1988, che ha per oggetto il Cambio di destinazione d'uso di due corpi a "installazione e riparazione impianti elettrici ed off. Meccanica e locale commerciale".

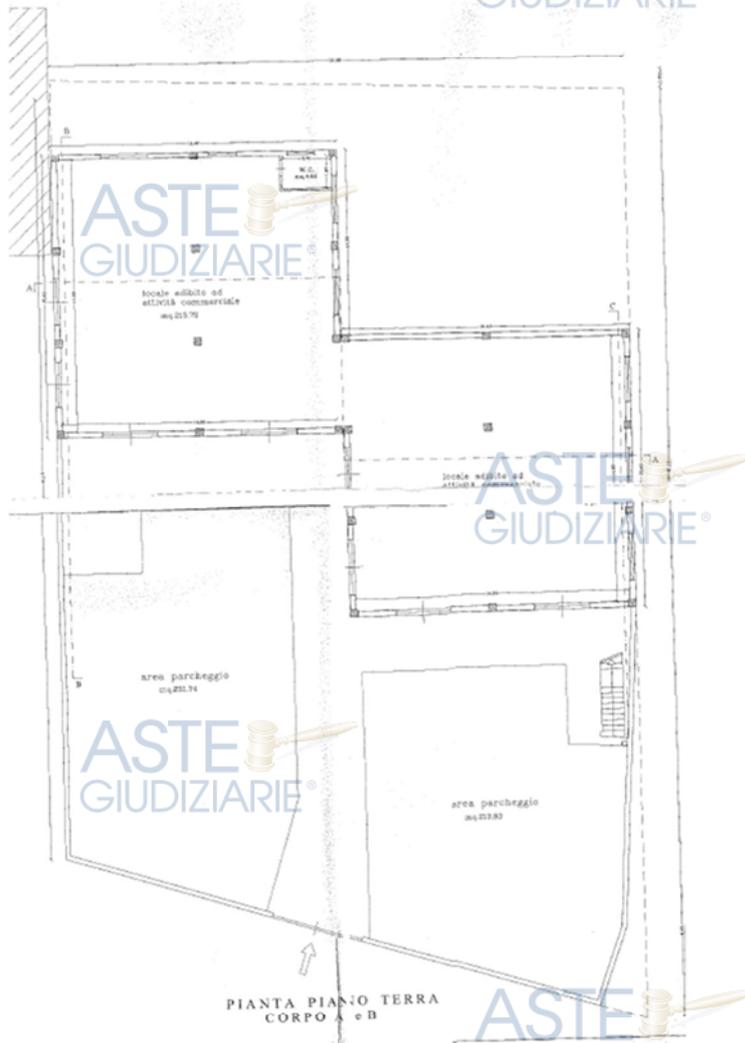
- Concessione n° 88/C/0855 del 02.06.1988, che ha per oggetto il Cambio di destinazione d'uso di un corpo da "Locale Esposizione " a "Laboratorio Artigianale", non appartenente agli immobili in esecuzione immobiliare.

- Concessione n° 88/C/0865 del 13.06.1988 , che ha per oggetto il Completamento e Modifica della destinazione d'uso dei fabbricati Distinti con "D" ed "E", non appartenenti agli immobili in esecuzione immobiliare.

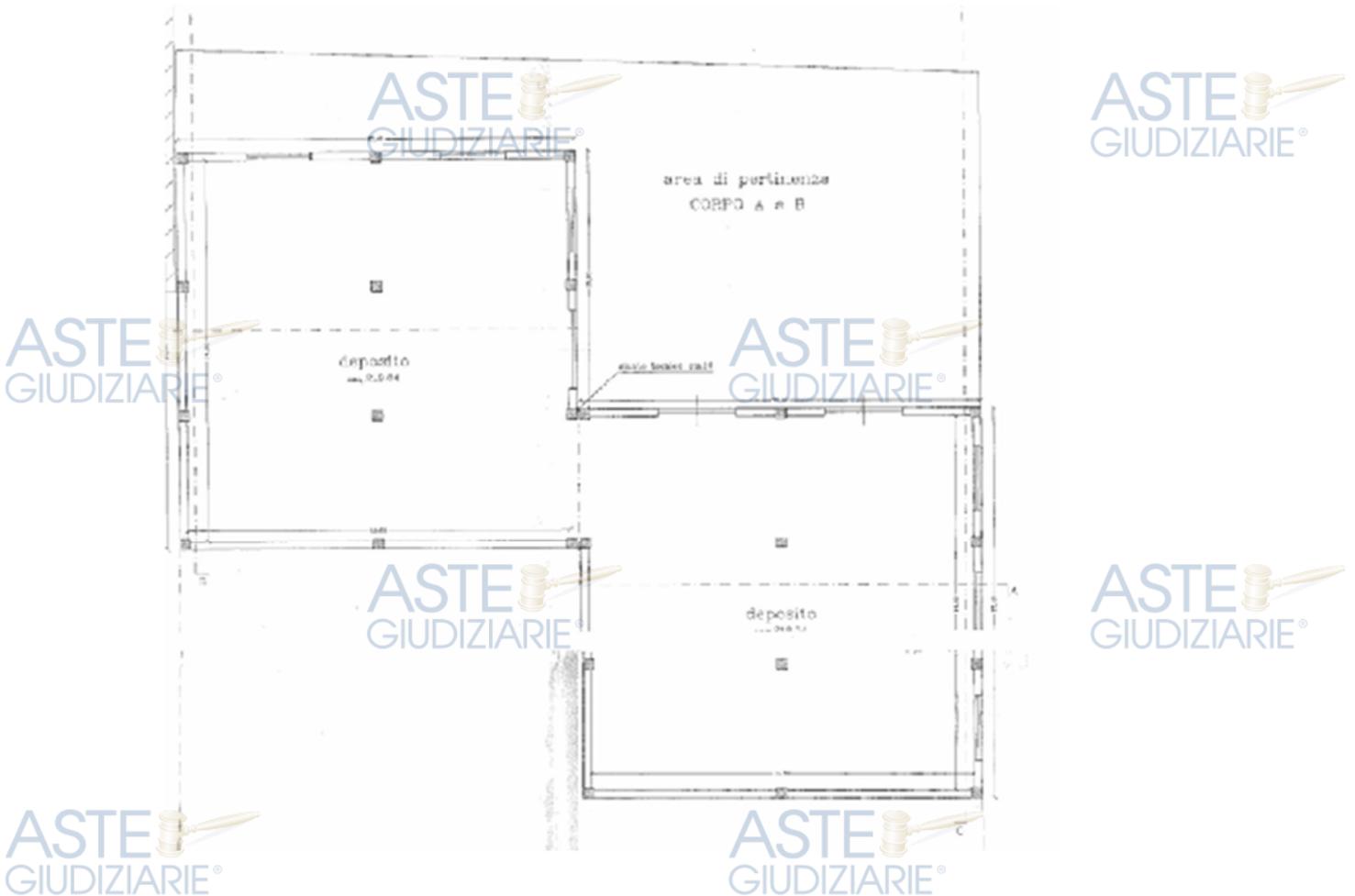
- Concessione n° 2009/C/4337 del 10/07/2009, pratica n° 2008/070 che riguarda l'ampliamento in sopraelevazione di un Locale Commerciale, per la realizzazione di uffici a servizio dell'attività commerciale, tale ampliamento non appartiene agli immobili in esecuzione immobiliare.

Il CTU consultando l'ultimo progetto autorizzato, analizza le piante dell'intero immobile e riporta a seguire uno stralcio degli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare e precisamente:



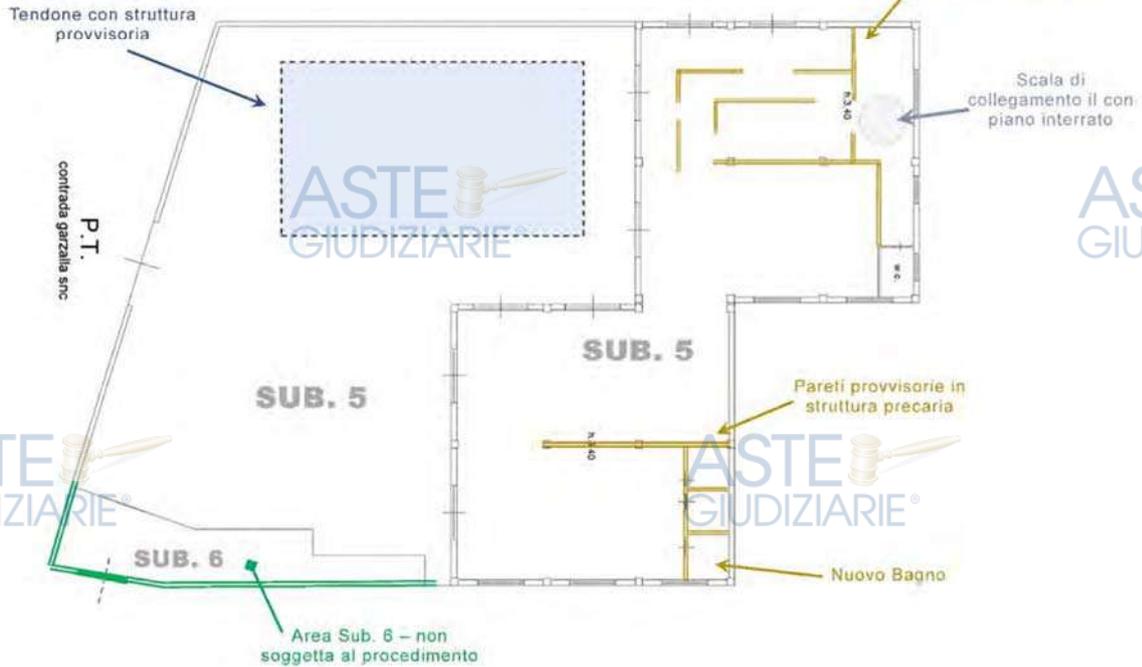


stralcio immobili n.2/ 3 /1 : particella identificata al fg.26 p.IIa 240 sub.3,sub.4, e
particella identificata al catasto terreni al fg.26 p.IIa 257



A seguito del sopralluogo effettuato, il CTU, analizzando le piante autorizzate e lo stato reale dei luoghi, riporta a seguire le principali difformità riscontrate e precisamente:

- la realizzazione di alcune partizioni interne con pareti divisorie in struttura precaria che delimitano alcune zone dell'esposizione e la realizzazione di un nuovo bagno, come stralcio di progetto a seguire riportato relativamente al subalterno 5;



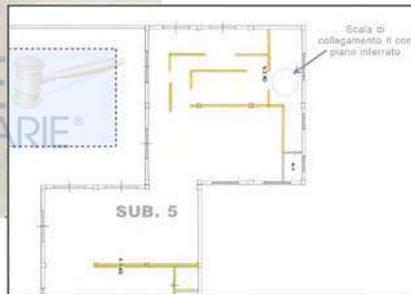
- la realizzazione di collegamento interno con il piano seminterrato mediante scala a chiocciola in acciaio e calcestruzzo;



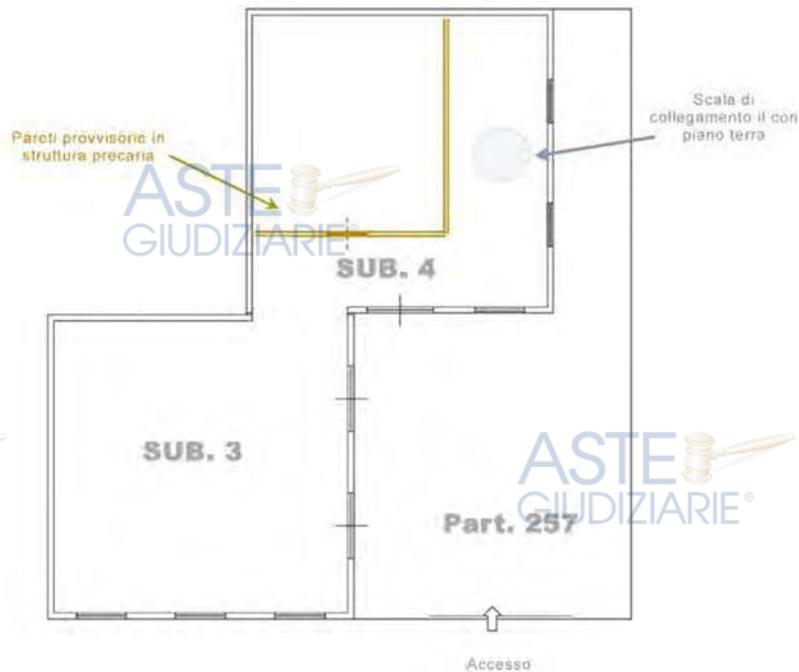
Piano terra, sub 5



Piano semi interrato sub 4



A seguire si riporta uno stralcio di progetto dello stato di fatto dei subalterni 3 e 4.



Queste difformità riscontrate non sono riportate nelle vigenti planimetrie catastali. Relativamente alle difformità legate alla realizzazione di nuove partizioni interne (immobili 4, 2 e 3) occorrerebbe procedere in accertamento di conformità ad una regolarizzazione con pagamento di sanzione presso gli uffici tecnici comunali. Relativamente invece alla realizzazione del collegamento interno mediante scala a chiocciola senza titolo autorizzativo occorrerebbe denunciare l'abuso edilizio presso il Genio Civile e procedere alla richiesta di regolarizzazione che potrebbe prevedere anche miglioramenti strutturali sull'apertura realizzata e sulla struttura della scala. A seguito della verifica strutturale potrebbe essere necessario anche procedere al ripristino dei luoghi.

Volendo riassumere le spese necessarie per eseguire quanto sopra riportato (oneri per la regolarizzazione presso gli uffici tecnici comunali, oneri per i calcoli, oneri per le competenze tecniche per richiesta autorizzazioni) si considera complessivamente a margine di sicurezza (considerando il fatto che potrebbe essere necessario anche il ripristino dei luoghi) un importo pari a circa 15.000,00 euro.

Occorre precisare che gli immobili in pignoramento con l'ultimo titolo autorizzativo del 2009 hanno ricevuto il parere per la sopraelevazione di uffici a

servizio dell'attività commerciale. Questa porzione di fabbricato (immobile identificato al fg. 26 p.la 240 sub.6) non appartiene al Cespite oggetto di valutazione.

1.C).b “Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile.”

Dopo aver consultato tutti i titoli autorizzativi rilasciati dagli uffici tecnici comunali, non si è riscontrata la presenza del rilascio dell'agibilità e/o abitabilità. Occorre precisare che per ottenere tale parere è necessario eseguire la regolarizzazione delle difformità sopra riscontrate, procedere quindi all'ottenimento di tutti i certificati di conformità degli impianti (oggi assenti) e procedere con l'attestazione della pratica SCA (segnalazione certificata di agibilità).

1.C).c “Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, i costi delle eventuali sanatorie.”

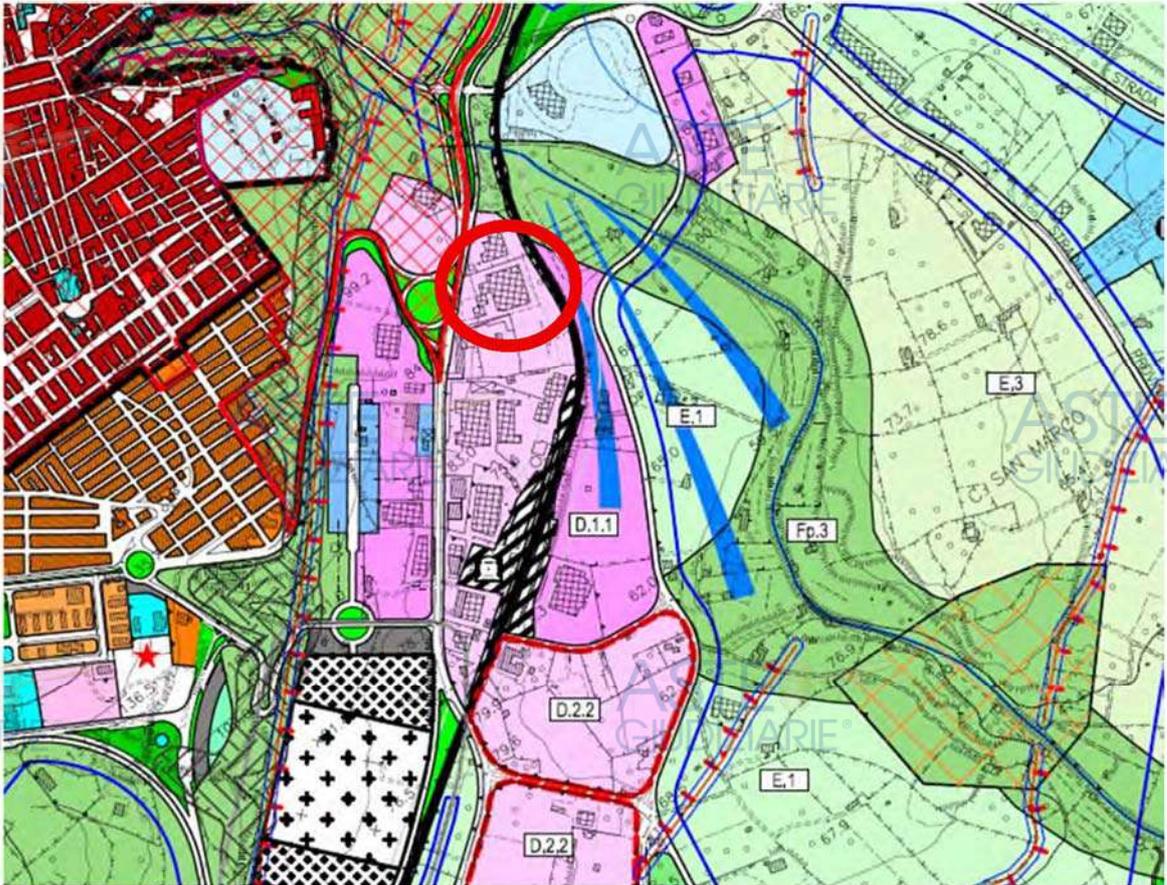
Come riportato al punto 1.C).a il CTU ha riportato per le unità immobiliari in oggetto i principali titoli autorizzativi rilasciati, il CTU ha inoltre descritto ciò che è necessario eseguire per la regolarizzazione indicando i relativi costi.

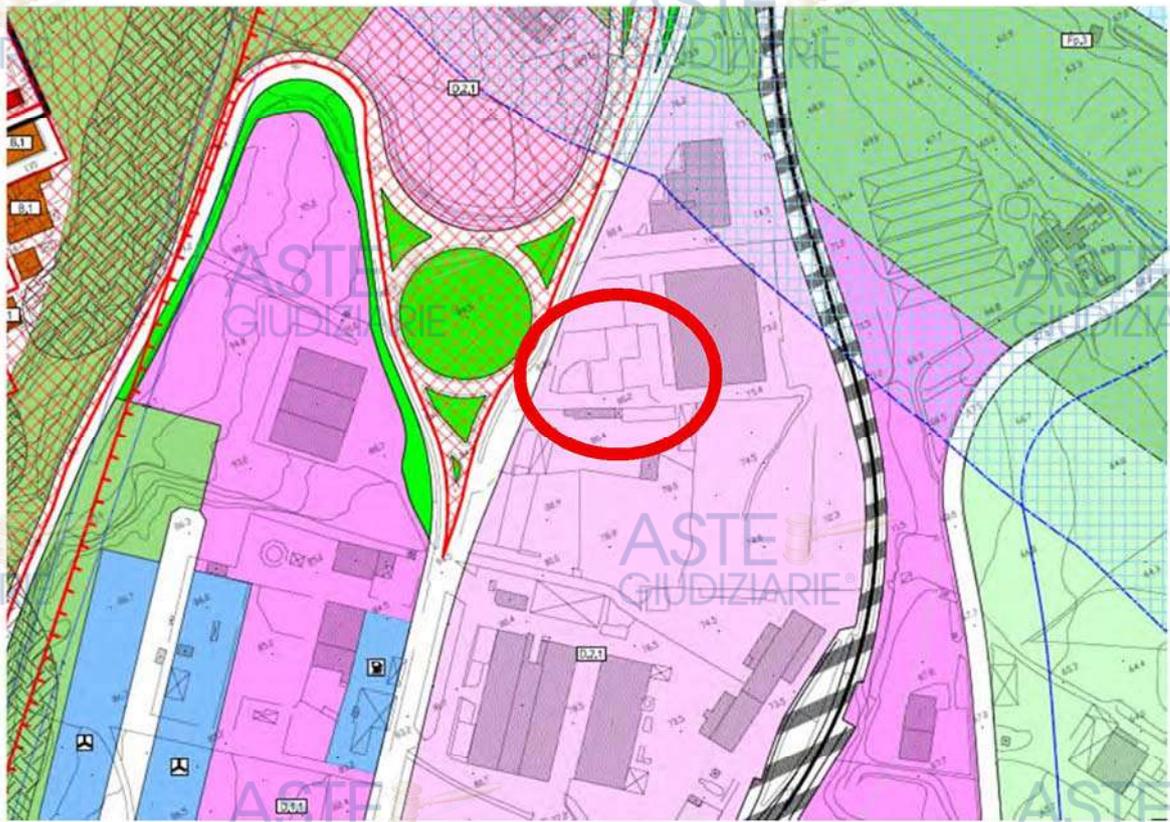
1.C).d“ Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa).”

Dai documenti in possesso non sussistono oneri urbanistici pendenti relativi alle autorizzazioni edilizie rilasciate.

1.C).e “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.”

Consultando il vigente P.R.G. del Comune di Ispica , segue che il Cespite in oggetto ricade nella zona **D2.1** (zona per l’artigianato esistente e di completamento).





ASTE GIUDIZIARIE® Art. 58

D.2.1 - Zone per l'artigianato non molesto esistenti e di completamento

Per le zone "D.2.1" relative ad attività esistenti è consentita l'attività, oltre che di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente.

Per le zone "D.2.1" di completamento gli interventi si attuano a mezzo di "PIP" o "P.P." di iniziativa pubblica, ovvero di "P. di L." esteso all'intera area così come individuata nel P.R.G. con le modalità generali dei "P. di L." e nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo: metri quadri 600;
- indice di fabbricabilità territoriale (It): 1.5 m³/metri quadri;
- altezza massima: metri 8,00 esclusi impianti e volumi tecnici speciali;
- distanza minima dai confini del lotto: metri 5,00;
- distanza minima dal ciglio stradale: metri 10,00;
- parcheggi privati: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto;
- verde privato: almeno un quarto della superficie scoperta del lotto;
- spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico e parcheggio (escluse le sedi viarie): minimo il 10% dell'intera area sottoposta a piano attuativo, preferibilmente lungo i fronti stradale.

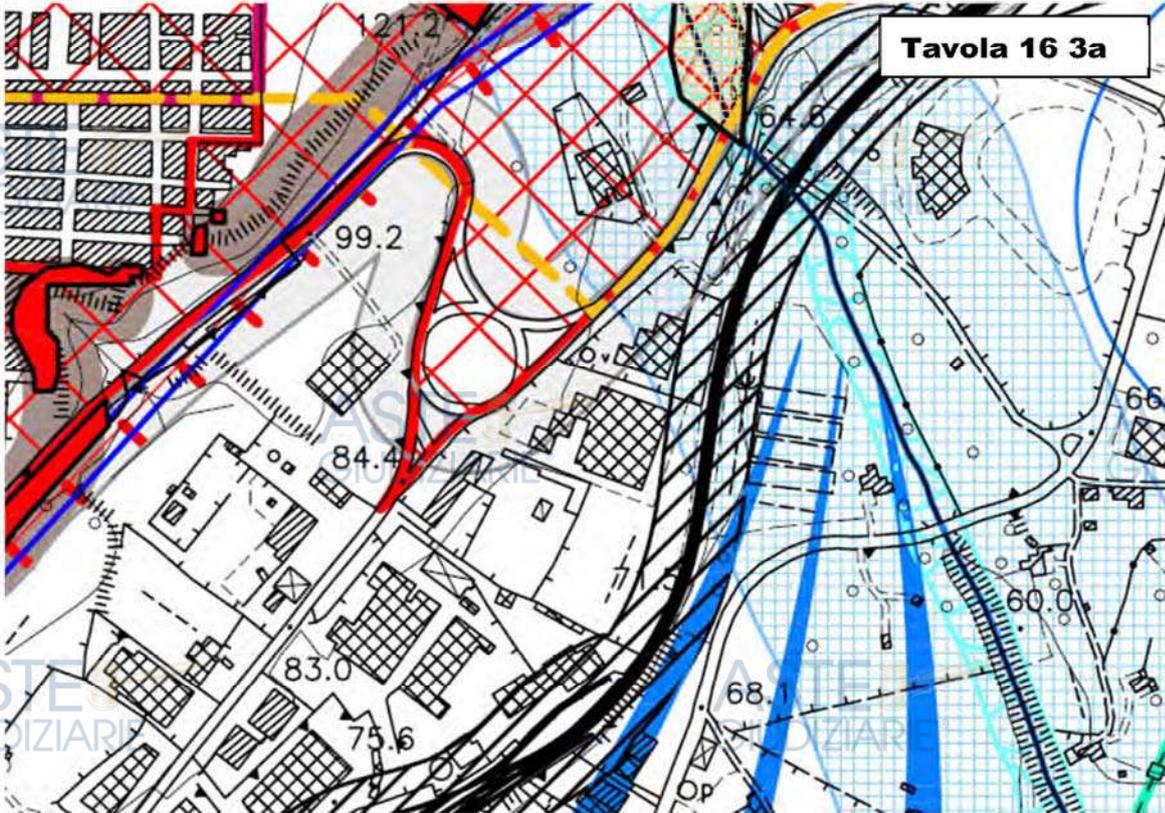
Sono consentiti per ogni insediamento produttivo uffici per direzione aziendale per una superficie massima di metri quadri 100.

I piani attuativi dovranno prevedere la sistemazione a verde anche delle aree libere interne ai lotti, con la specificazione delle essenze arboree e arbustive da impiantare nonché delle tipologie di recinzione e/o di cortine di verde da adottare. Nel caso di accesso da strade di grande scorrimento (Statali, Provinciali e simili) dovranno essere previsti appositi accessi canalizzati da piste di accelerazione e/o decelerazione, con esclusione della immissione diretta.

Ai sensi dell'art.15 della L. R. 18 maggio 1996 n. 34 l'attuazione delle previsioni del P.R.G. può avvenire mediante piani attuativi di iniziativa di imprenditori privati, singoli o in consorzio, che dimostrino di avere la disponibilità del 51% delle aree interessate dal piano attuativo medesimo.

1.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.”

Consultando il vigente P.R.G. del Comune Ispica, consultando il geoportale della Regione Sicilia (<https://www.sitr.regione.sicilia.it>) a seguire si riportano stralci degli studi effettuati sugli eventuali vincoli presenti.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI ARCHEOLOGICI

-  Aree archeologiche vincolate ai sensi della L. 1089/39
-  Aree di interesse archeologico (P.T.P.R. come recepite nel P.T.P.)
-  Parco naturalistico archeologico di Cava d'Ispica (D.A. n° 6263 del 11.07.2001 ai sensi della L.R. n° 20/2000. Perimetrazione recepita dal P.T.P.)

IMPIANTI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE

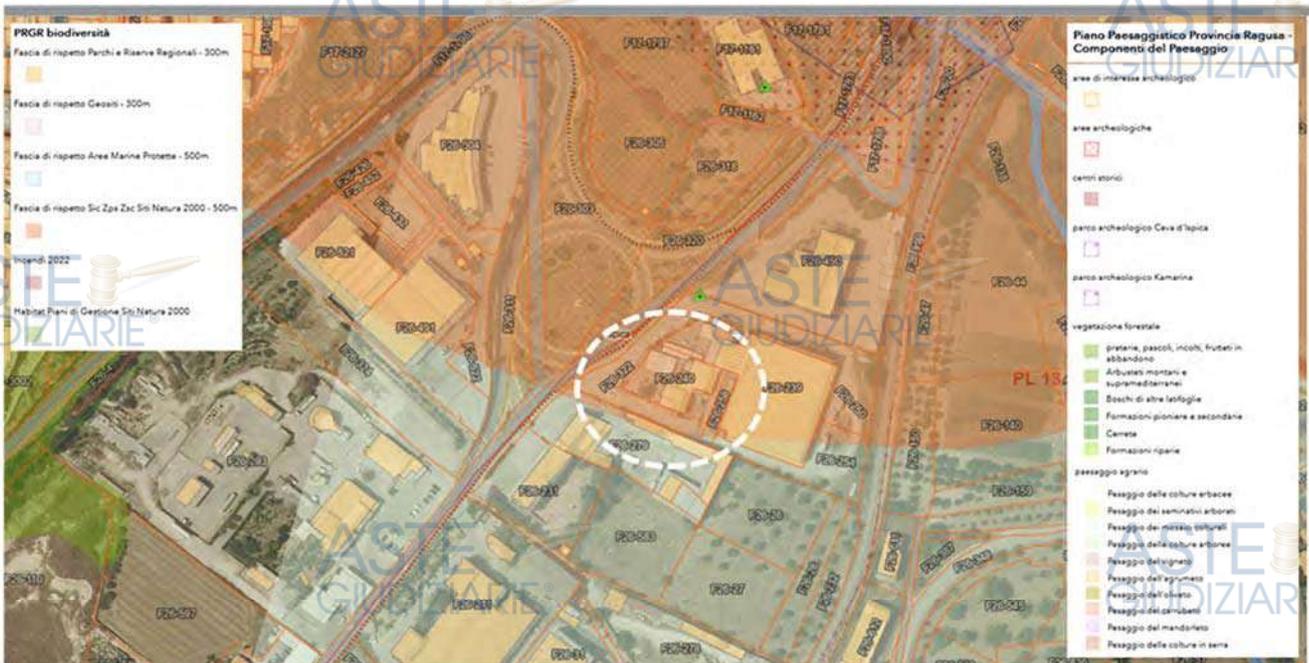
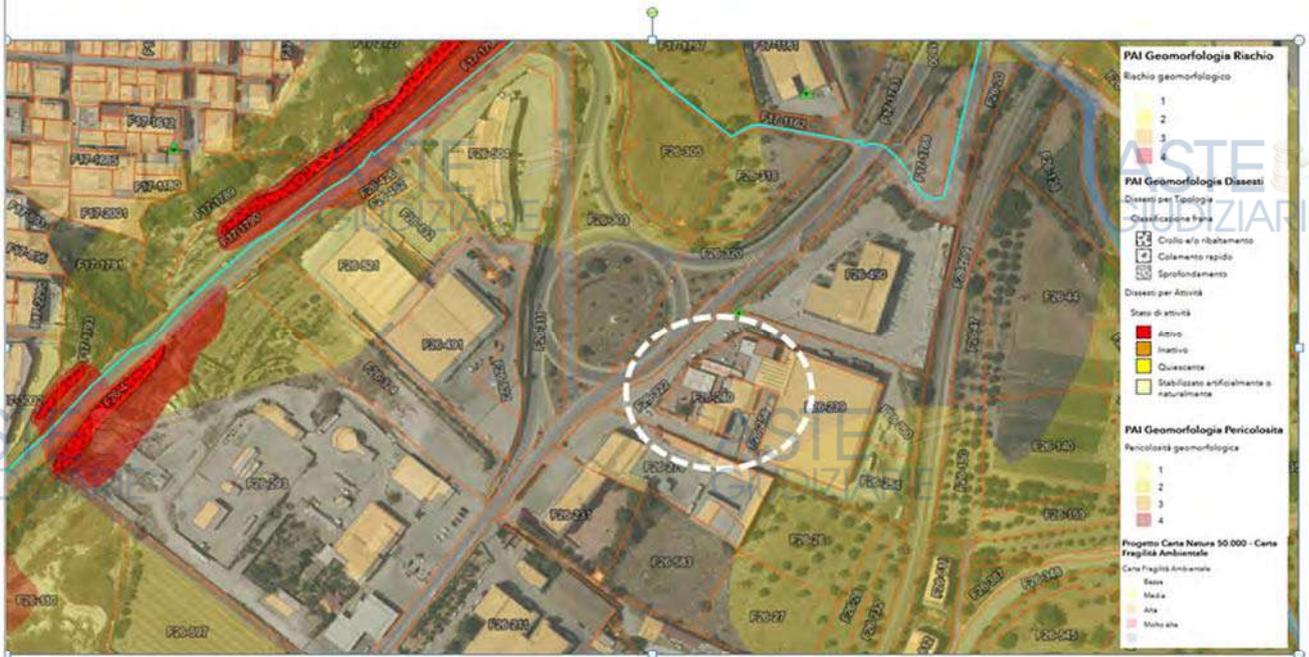
-  Fascia di rispetto dalla ferrovia di metri 30
-  Fascia di rispetto stradale
-  Cimitero e relativa fascia di rispetto di metri 200
-  Depuratore e relativa fascia di rispetto di metri 200
-  Elettrodotti e relativa fascia di rispetto (art. 5 D.P.C.M. 23 Aprile 1992)
-  Pozzi e sorgenti pubbliche e di uso pubblico e relative fasce di rispetto di metri 200

VINCOLI NATURALISTICI E PAESAGGISTICI

-  - territori costieri compresi in una fascia di rispetto della profondità di 300 mt dalla linea della battigia
- territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 mt dalla linea della battigia
- fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt ciascuna
- corsi d'acqua iscritti all'elenco del registro delle acque:
 - Cava Giovara (67)
 - Valle Carrubo (70 - aff. 67)
 - Cava Sulla - Cava Scardina (71 - aff. 70)
 - Cava Mazza Mecastro o Larimuro di Longarini (72)
 - Valle passo Corrado (73)
 - Valle Carrubella (74 - aff. 73)
- corsi d'acqua iscritti all'elenco della Soprintendenza ai BB.CC.AA.:
 - Torrente Salvia
 - Torrente Bufali
 - Torrente Favara
 - Torrente Tellesimo (Cava d'Ispica)

VINCOLI IDROGEOLOGICI

-  Faglie e relative fasce di rispetto (metri 20 per parte)
-  Aree a grave rischio idrogeologico (conoidi di deiezione)
- Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico dell' "area intermedia tra Torrente Modica e Capo Passero", n. 084 approvato con D.P. del 20 Settembre 2006
- Aree a rischio frana e relativo grado di pericolosità
 -  P0 - Basso
 -  P1 - Moderato
 -  P2 - Medio
 -  P3 - Elevato
- Aree a rischio frana e relativo grado di rischio
 -  R3 - Elevato
 -  R4 - Molto elevato
-  Pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione - sito di attenzione



Fascia di rispetto Sic Zps Zsc Siti Natura 2000 - 500m



Entro i 3 km dal centro abitato





Nessun Vincolo legato ad aree del Piano Paesaggistico Ragusa - Beni Paesaggistici e Regimi normativi

1.E) “Fare accesso, con l’assistenza del custode, all’immobile pignorato per:

1.E).a “Verificarne la consistenza e l’esatta identificazione.”

1.E).b “Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie.”

1.E).c “Accertare lo stato di conservazione.”

1.E).d “Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.”

1.E).e “Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell’immobile la consistenza e l’esatta identificazione.”

1.E).f “Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l’assistenza del custode [...].”



Il CTU ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili in pignoramento, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode delegato; se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal CTU alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso. Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sull'immobile oggetto di pignoramento, il CTU rimanda ai paragrafi relativi alla stima.



1.F) “Accertare, con controllo presso l’amministrazione condominiale l’ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l’esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell’anno in corso e nell’anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.).”

Gli immobili in oggetto non presentano spese di tipo condominiale.

1.G) “Verificare, con controllo presso l’Agenzia delle entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia).”

Come da sopralluogo effettuato emerge che gli immobili in oggetto allo stato attuale sono utilizzati per l’attività svolta dalla società proprietaria dell’immobile e precisamente negli immobili del piano terra è presente l’esposizione di oggettistica di vario tipo, al piano inferiore gli immobili vengono utilizzati come deposito di materiali elettrici.

1.H).a “Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale l’attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.).”

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 04/04/2024 ai nn. 5862 del registro generale e 4128 del registro particolare a favore di F. [REDACTED] (CF: [REDACTED]) con sede a [REDACTED]

Come sopra riportato il CTU in data 01/03//2025 ha eseguito presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l’ispezione ipotecaria degli immobili in pignoramento e ha riportato l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all’atto di pignoramento.

1.H).b “Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale la data di emissione e il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all’ex-coniuge dell’esecutato/a che occupa l’immobile (e acquisirne copia).”

Gli immobili sono di proprietà [REDACTED] per l'intera quota di proprietà. Gli immobili n.1, n.2 e n.3 sono pervenuti al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro in data 28/10/1998 repertorio n.1965, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15488 numero d'ordine e n.12979 registro particolare. L'immobile n.4 è pervenuto al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro in data 28/10/1998 repertorio n.1964, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15487 numero d'ordine e n.12978 registro particolare. In entrambi gli atti di provenienza viene specificato la comproprietà di 1/4 di un pozzo trivellato che si trova nel terreno di proprietà dei venditori e precisamente nella particella 258 del foglio 26 (relativamente alla regolarizzazione di tale pozzo il CTU non è riuscito a riscontrare informazioni in merito).

In allegato si riporta copia dei titoli di proprietà sopra citati.

1.I) “Predisporre la relazione di stima [...] precisando:”

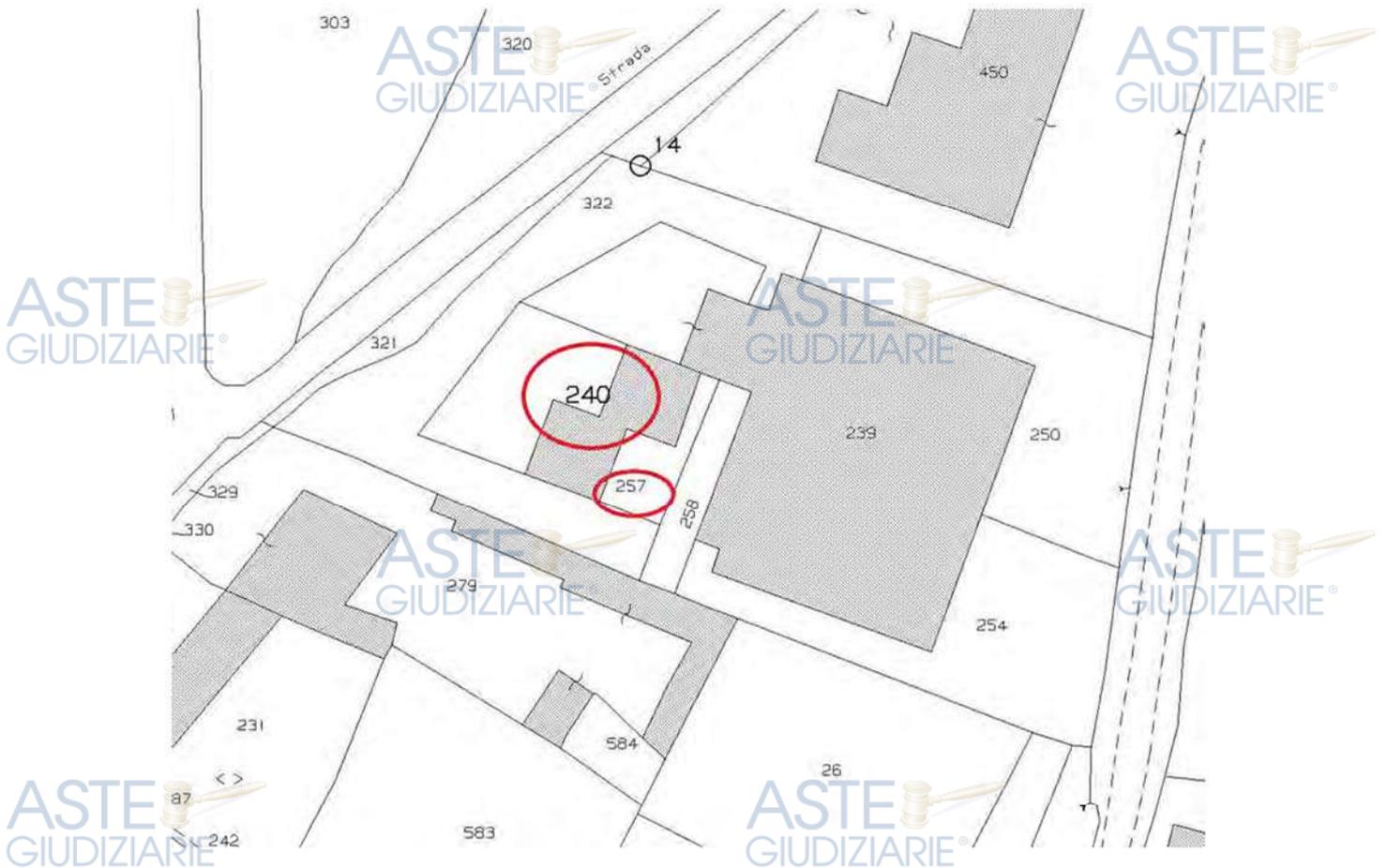
1.I).a ”Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali [...]

Come riportato sull’atto di pignoramento notificato, il Cespite riassume i seguenti immobili:

- Immobile n.4: la particella identificata al fg.26 p.la 240 sub.5 di categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
- Immobile n.2: la particella identificata al fg.26 p.la 240 sub.3 di categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri);
- Immobile n.3: la particella identificata al fg.26 p.la 240 sub.4 di categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito);

- Immobile n.1: la particella identificata al catasto terreni al fg.26 p.IIa 257 che risulta essere uno spazio esterno che garantisce l'accesso agli immobili n.2 e n.3 (particelle fg.26 p.IIa 240 sub.3 e sub.4).

A seguire si riporta lo stralcio della vigente mappa catastale



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

A seguire si riporta lo stralcio della foto aerea del sito in oggetto





A seguire si riporta una foto esterna degli immobili in pignoramento



Gli immobili sono ubicati in Contrada Garzalla, a circa 400 mt dal centro abitato di Ispica, sulla rotonda stradale che incrocia le strade SS 115 e SP46 .

Il Cespite confina a nord-ovest con la particella 322 del foglio 26 (spazio esterno che consente l'accesso a tutti gli immobili dell'isolato, catastalmente è un terreno ma allo stato di fatto è una strada interna interpoderale intestata a soggetti estranei al pignoramento in oggetto). Dal varco presente sulla strada statale si attraversano le particelle 327, 330, 329 (catastalmente definitivi Accessi) per raggiungere le particelle 321 e 322 (spazi esterni, catastalmente definiti Mandorleti). Ad est il Cespite confina con le particelle 239 e 258, a sud con la particella 279.



1.l).b “Sommaria descrizione del bene.”

Il Cespite in oggetto è costituito da diversi immobili e precisamente, come riportato nell’atto di pignoramento, da

Immobile n.4: particella identificata al fg.26 p.la 240 sub.5 di categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);

- Immobile n.2: particella identificata al fg.26 p.la 240 sub.3 di categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri);

- Immobile n.3: particella identificata al fg.26 p.la 240 sub.4 di categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito);

- Immobile n.1: particella identificata al catasto terreni al fg.26 p.la 257 che risulta essere uno spazio esterno che garantisce l’accesso agli immobili n.2 e n.3 (particelle fg.26 p.la 240 sub.3 e sub.4).

A piano terra si estende l’immobile n.4 ossia la particella 240 sub.5. Si tratta di immobile di tipo commerciale con una pertinenza esterna (piazzale-area parcheggio) che si estende per circa 600 metri quadri (dove è presente anche una struttura precaria smontabile di circa 150 metri quadri). La superficie lorda

del locale commerciale (sub.5) è pari a circa 474,32 metri quadri inclusa di muratura esterna (superficie netta di circa 427,44 metri quadri), altezza utile interna dei due locali è da una parte di 3,1 m (con presenza di controsoffitto) e dall'altra di 3,4 m. L'ingresso principale è nella parte destra del locale commerciale, l'interno è tutto comunicante, sono state realizzate delle partizioni interne in legno per consentire l'esposizione del materiale in vendita. Sono presenti due bagni e dei locali ripostiglio non rifiniti.

Le pareti interne sono intonacate ma in mediocre stato di manutenzione, i pavimenti del piano terra sono in ceramica, gli infissi sono in alluminio non a taglio termico con saracinesche esterne. Come sopra riportato è stata realizzata, in difformità al progetto approvato, una scala interna di collegamento al piano sottostante (scala a chiocciola con struttura in acciaio e calcestruzzo).

Gli impianti elettrici sono sottotraccia di cui non è presente dichiarazione di conformità. Non è presente impianto di riscaldamento. Esternamente l'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

Come da progetto l'ingresso agli immobili ubicati al piano sottostrada e precisamente gli immobili n. 2 (particella identificata al fg.26 p.la 240 sub.3 di categoria C/3) e n.3 (particella identificata al fg.26 p.la 240 sub.4 di categoria C/2) avviene dall'immobile n.1 (particella identificata al catasto terreni al fg.26 p.la 257) che è un piazzale di circa 250 metri quadri recintato sui due lati liberi.



I locali interni sono pavimentati in parte con pavimento di tipo industriale in cemento ed in parte sono pavimenti con mattoni in ceramica. L'altezza interna è di circa 4,5 metri, allo stato attuale l'intero piano sotto-strada risulta occupato da materiali vari di tipo elettrico, appare essere utilizzato principalmente come deposito a servizio dell'attività esercitata al piano superiore.

1.1).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. - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione)....."

L'immobile è interamente occupato del debitore esecutato per l'attività di tipo commerciale presente..

1.1).c bis) "Indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di cospicuo 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...."

Dal controllo effettuato il Cespite in pignoramento è occupato da materiale di varia natura inerente l'attività di tipo commerciale che il debitore esecutato esercita.

1.I).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)."

Dalle informazioni in possesso del CTU, non sono presenti sull'immobile vincoli del tipo richiesto dal quesito del G.E, occorre come ampiamente riportato al punto 1.C).a ribadire la presenza di alcune difformità urbanistiche che allo stato di fatto non rendono l'immobile conforme a quanto autorizzato.

1.I).d bis) "in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta I n. 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 dai 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 vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)"

Come sopra riportato il Cespite in pignoramento non rientra nel caso di immobili di tipo edilizia residenziale pubblica.

1.l).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."

Come sopra riportato il CTU in data 01/03/2025 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria degli immobili in pignoramento, si riporta a seguire l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

❖ **Immobile n.1: Terreno ubicato a Ispica (RG) - C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 257.**

1. ISCRIZIONE del 02/01/1999 - Registro Particolare 3 Registro Generale 22
Pubblico [REDACTED] Repertorio 18982 del 28/12/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 2885 del 28/12/2018
2. ISCRIZIONE del 15/01/2004 - Registro Particolare 111 Registro Generale 623
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 624 del 24/12/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 14/01/2010 - Registro Particolare 104 Registro Generale 623
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 16/2010 del 13/01/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
4. TRASCRIZIONE del 19/05/2011 - Registro Particolare 5547 Registro Generale 8810
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 425 del 14/04/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 1393 Registro Generale 8704
Pubblico ufficiale CORIT - RISCOSSIONI LOCALI SPA Repertorio 16/1 del
12/06/2013
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD.
DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01

6. ISCRIZIONE del 21/06/2016 - Registro Particolare 1557 Registro Generale 8640
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 20267/2015 del 20/06/2016
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77
DPR 602/73

7. ISCRIZIONE del 22/11/2017 - Registro Particolare 2862 Registro Generale 16619
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 1127/2017 del
19/10/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 229 del 06/02/2018

8. TRASCRIZIONE del 17/10/2018 - Registro Particolare 10275 Registro Generale
15003
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 741/2018 del 13/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. ISCRIZIONE del 28/12/2018 - Registro Particolare 2885 Registro Generale 18707
Pubblico [REDACTED] Repertorio 18982 del 28/12/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3 del 1999

10. TRASCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 5862
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 152/2024 del 15/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

❖ **Immobile n.2: Laboratorio per arti e mestieri (Ispica-RG) - C.da Garzalla**
- identificato al fg.26 particella 240 subalterno 3.

❖ **Immobile n.3: Magazzini e locali di deposito (Ispica-RG) - C.da Garzalla**
- identificato al fg.26 particella 240 subalterno 4.

1. ISCRIZIONE del 02/01/1999 - Registro Particolare 3 Registro Generale 22
Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 18982 del 28/12/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2885 del 28/12/2018
2. ISCRIZIONE del 15/01/2004 - Registro Particolare 111 Registro Generale 623
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 624 del 24/12/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 10105 Registro Generale 16820
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO DIRIGENTE Repertorio 70/2008 del 14/07/2009
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
4. ISCRIZIONE del 14/01/2010 - Registro Particolare 104 Registro Generale 623
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 16/2010 del 13/01/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
5. TRASCRIZIONE del 19/05/2011 - Registro Particolare 5547 Registro Generale 8810
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 425 del 14/04/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
6. ISCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 1393 Registro Generale 8704
Pubblico ufficiale CORIT - RISCOSSIONI LOCALI SPA Repertorio 16/1 del 12/06/2013
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. DA D.LGS 46/99 E DA D.LGS 193/01
7. ISCRIZIONE del 21/06/2016 - Registro Particolare 1557 Registro Generale 8640
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 20267/2015 del 20/06/2016

8. ISCRIZIONE del 06/02/2018 - Registro Particolare 229 Registro Generale 1825
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 1127/2017 del
19/10/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA IN ESTENSIONE
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2862 del 2017

9. TRASCRIZIONE del 17/10/2018 - Registro Particolare 10275 Registro Generale
15003

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 741/2018 del 13/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. ISCRIZIONE del 28/12/2018 - Registro Particolare 2885 Registro Generale 18707
Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 18982 del 28/12/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3 del 1999

11. TRASCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 5862
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 152/2024 del 15/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

❖ **Immobile n.4: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (Ispica-RG)**
- C.da Garzalla - identificato al fg.26 particella 240 subalterno 5.

1. TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 10105 Registro Generale
16820
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO DIRIGENTE Repertorio 70/2008 del 14/07/2009
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

2. ISCRIZIONE del 21/06/2016 - Registro Particolare 1557 Registro Generale 8640
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 20267/2015 del 20/06/2016
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77
DPR 602/73

3. ISCRIZIONE del 06/02/2018 - Registro Particolare 229 Registro Generale 1825

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 1127/2017 del
19/10/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA IN ESTENSIONE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2862 del 2017

4. TRASCRIZIONE del 17/10/2018 - Registro Particolare 10275 Registro Generale
15003

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 741/2018 del 13/09/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. ISCRIZIONE del 28/12/2018 - Registro Particolare 2885 Registro Generale 18707

Pubblico [REDACTED] Repertorio 18982 del 28/12/1998

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3 del 1999

Immobili attuali

6. TRASCRIZIONE del 04/04/2024 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 5862

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 152/2024 del 15/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.I).f "Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso."

Al punto 1.C).a il CTU ha riportato i titoli autorizzativi rilasciati per il Cespite, ha descritto le difformità presenti; è stata ribadita anche la mancanza di dichiarazione di agibilità.

1.I).g "Attestazione di prestazione energetica."

Il Cespite in oggetto è costituito da diversi immobili e precisamente, come riportato nell'atto di pignoramento, da

- Immobile n.4: particella identificata al fg.26 p.IIa 240 sub.5 di categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);
- Immobile n.2: particella identificata al fg.26 p.IIa 240 sub.3 di categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri);
- Immobile n.3: particella identificata al fg.26 p.IIa 240 sub.4 di categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito);
- Immobile n.1: particella identificata al catasto terreni al fg.26 p.IIa 257 che risulta essere uno spazio esterno che garantisce l'accesso agli immobili n.2 e n.3 (particelle fg.26 p.IIa 240 sub.3 e sub.4).

Fra gli immobili sopra elencati è obbligatorio redigere l'Ape per l'Immobile n.4 ovvero la particella identificata al fg.26 p.IIa 240 sub.5 di categoria D/8. Dai controlli effettuati nel fascicolo telematico della procedura in oggetto, è stata riscontrata la presenza della redazione dell'Ape fra gli allegati ma non si è riscontrato il relativo deposito presso il catasto energetico della Regione Sicilia, deposito che attesta la validità.

1. l).h "Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa. [...] 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."

Relativamente alla stima del Cespite in pignoramento occorre riassumere i dati fin ad ora riportati in perizia:

Si tratta di un immobile ad uso commerciale al piano terra con locali deposito al piano sottostrada.

- L'immobile n.4 (part. 240 sub.5) si estende per una superficie lorda di circa 474metri quadri con uno spazio esterno di pertinenza di circa 600 metri quadri.
- L'immobile n.3 (part. 240 sub.4) si estende per una superficie lorda di circa 237 metri quadri.
- L'immobile n.2 (part. 240 sub.3) si estende per una superficie lorda di circa 238 metri quadri.
- L'immobile n.1 (part. 257) è un spazio esterno a servizi dei precedenti che si estende per una superficie di circa 250 metri quadri.

La stima dell'immobile viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di raffronto le superfici lorde, misurate comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine con altri immobili.

Misurata la consistenza degli immobili secondo il parametro tecnico prescelto (in questo caso la superficie lorda), si ricava il prezzo unitario partendo dalle quotazioni medie del mercato, da moltiplicare per alcuni opportuni coefficienti di destinazione d'uso, di piano, di vetustà, eccetera.

Vista la tipologia del Cespite oggetto di esecuzione per la zona in esame il mercato offre alcuni beni da poter comparare per la quotazione dell'immobile; si parte da una valutazione pari a 900,00 € per metro quadro di superficie lorda per tipologie di immobili in zone della città a destinazione prevalentemente di tipo commerciale.

a) Valutazione IMMOBILE n.4 (part. 240 sub.5)

- Il prezzo unitario considerato è pari a € 900 per ogni metro quadro di superficie di tipo commerciale.

$$\text{€/mq } 900,00 \times 1 = \text{€/mq } 900,00$$

- Relativamente allo spazio esterno di pertinenza di circa 600 metri quadri si considera un coefficiente di destinazione pari a 0,10

La quotazione va moltiplicata per questo coefficienti e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$\text{€/mq } 900,00 \times 0,10 = \text{€/mq } 90,00$$

b) Valutazione IMMOBILE n.3 (part. 240 sub.4)

- Il prezzo unitario considerato è pari a € 900 per ogni metro quadro di superficie si considera un coefficiente di destinazione pari a 0,50.

$$\text{€/mq } 900,00 \times 0,5 = \text{€/mq } 450,00$$

c) Valutazione IMMOBILE n.2 (part. 240 sub.3)

- Il prezzo unitario considerato è pari a € 900 per ogni metro quadro di superficie si considera un coefficiente di destinazione pari a 0,50.

$$\text{€/mq } 900,00 \times 0,5 = \text{€/mq } 450,00$$

d) Valutazione IMMOBILE n.1 (part. 257)

- Se pur catastalmente definito come mandorleto, di fatto è un'area di pertinenza dello stabile, necessaria e legata allo stesso per l'accesso agli immobili n.3 e n.2 . Il prezzo unitario considerato è pertanto pari a € 900 per ogni metro quadro di superficie, si considera un coefficiente di destinazione pari a 0,10.

$$\text{€/mq } 900,00 \times 0,1 = \text{€/mq } 90,00$$

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella:

	Cr		Valore di riferimento €/mq	=	Valore corretto €/mq	×	Superfici lorde mq	=	Valore finale
Immobile n.4 - Part. 240 sub 5	1	×	900,00	=	900	×	474	=	€ 426.600,00
Immobile n.4 - Part. 240 sub 5 Pertinenza	0,1	×	900,00	=	90	×	600	=	€ 54.000,00
Immobile n.3 - Part. 240 sub 4	0,5	×	900,00	=	450	×	237	=	€ 106.650,00
Immobile n.2 - Part. 240 sub 3	0,5	×	900,00	=	450	×	238	=	€ 107.100,00
Immobile n.1 - Part. 257	0,1	×	900,00	=	90	×	250	=	€ 22.500,00
							Totale		€ 716.850,00

Il totale è pari a € 716.850,00

Visto quanto esposto sopra relativamente ai costi per la regolarizzazione delle varie difformità riscontrate, per la demolizione/smontaggio delle parti e per quanto esposto nei paragrafi precedenti, andrà ad essere detratta complessivamente una somma pari a 15.000,00 €.

TOTALE = € 716.850,00 – € 15.000,00 = € 701.850,00

1.l).h "Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa. [...] 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."

Il valore finale del Cespite è pari a € 716.850,00; il valore finale per il Cespite al netto delle detrazioni in perizia riportate è:

$$€ 716.850,00 - € 15.000,00 = € 701.850,00$$

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima:

$$€ 701.850,00 - 15\% = € 596.572,50$$

ossia un valore arrotondato pari a **596.600,00 euro**

1.l).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 dell'immobile è pari a: € 596.600,00

1.l).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)."

Dalla lettura dei documenti in possesso, gli immobili sono di proprietà dei [redacted] p.lla per l'intera quota di proprietà. Gli immobili n.1, n.2 e n.3 sono pervenuti al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro in data 28/10/1998 repertorio n.1965, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15488 numero d'ordine e n.12979 registro particolare. L'immobile n.4 è pervenuto al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcuro in data 28/10/1998 repertorio n.1964, trascritto il 11/11/1988 ai numeri 15487 numero d'ordine e n.12978 registro particolare.

Visto lo stato reale dei luoghi, vista l'estensione dell'immobile, visto che allo stato attuale l'immobile è costituito da un piano terra di tipo commerciale con un locale interrato destinato a deposito a servizio dell'attività stessa, a parere del CTU frazionare il Cespite in diversi lotti potrebbe rendere meno interessante l'eventuale vendita in quanto il locale commerciale risulterebbe privo di deposito.

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

A seguire si inseriscono le foto esterne del Cespite in pignoramento



Foto 1 - Prospetto frontale



Foto 2 - Prospetto



Foto 3 - Prospetto



Foto 4 - Prospetto



Foto 5 - Prospetto



Foto 6 - Prospetto



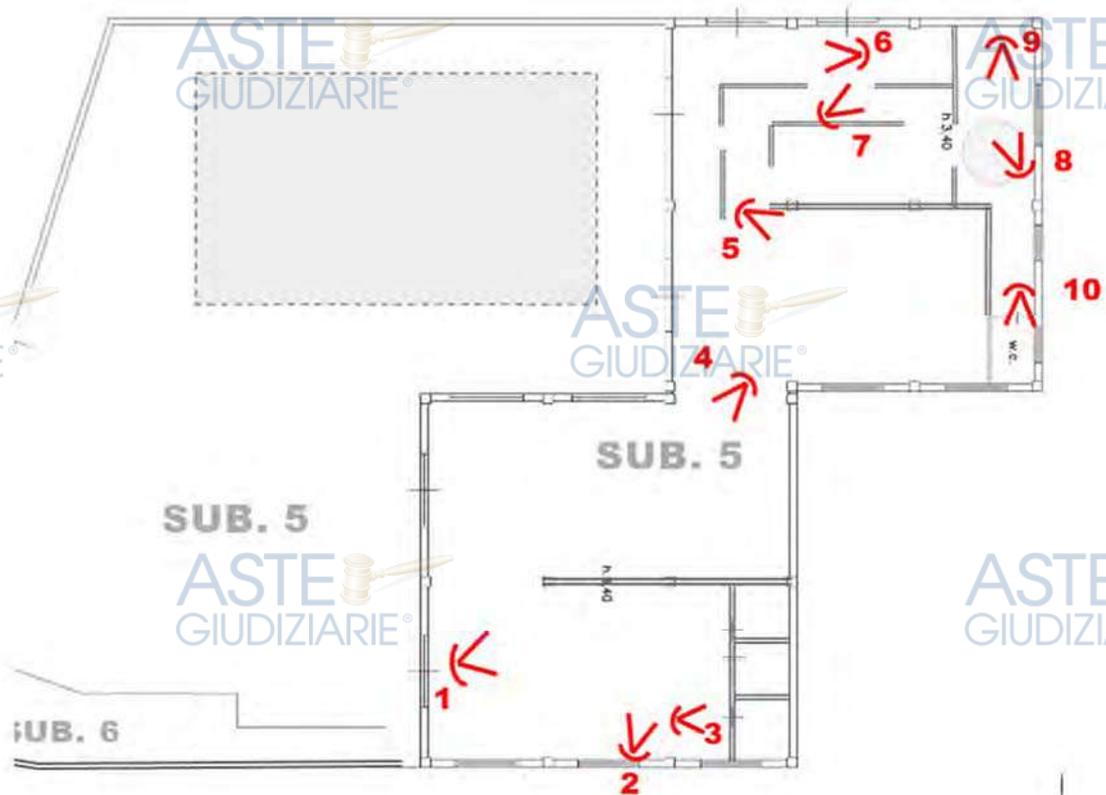


Foto 1 - Interno - Ingresso principale



Foto 3 - Interno



Foto 5 - Interno

Foto 2 - Interno



Foto 4 - Interno



Foto 6 - Interno



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 7 - Interno



ASTE GIUDIZIARIE®
Foto 8 - Interno



Foto 9 - Interno



Foto 10 - Interno



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

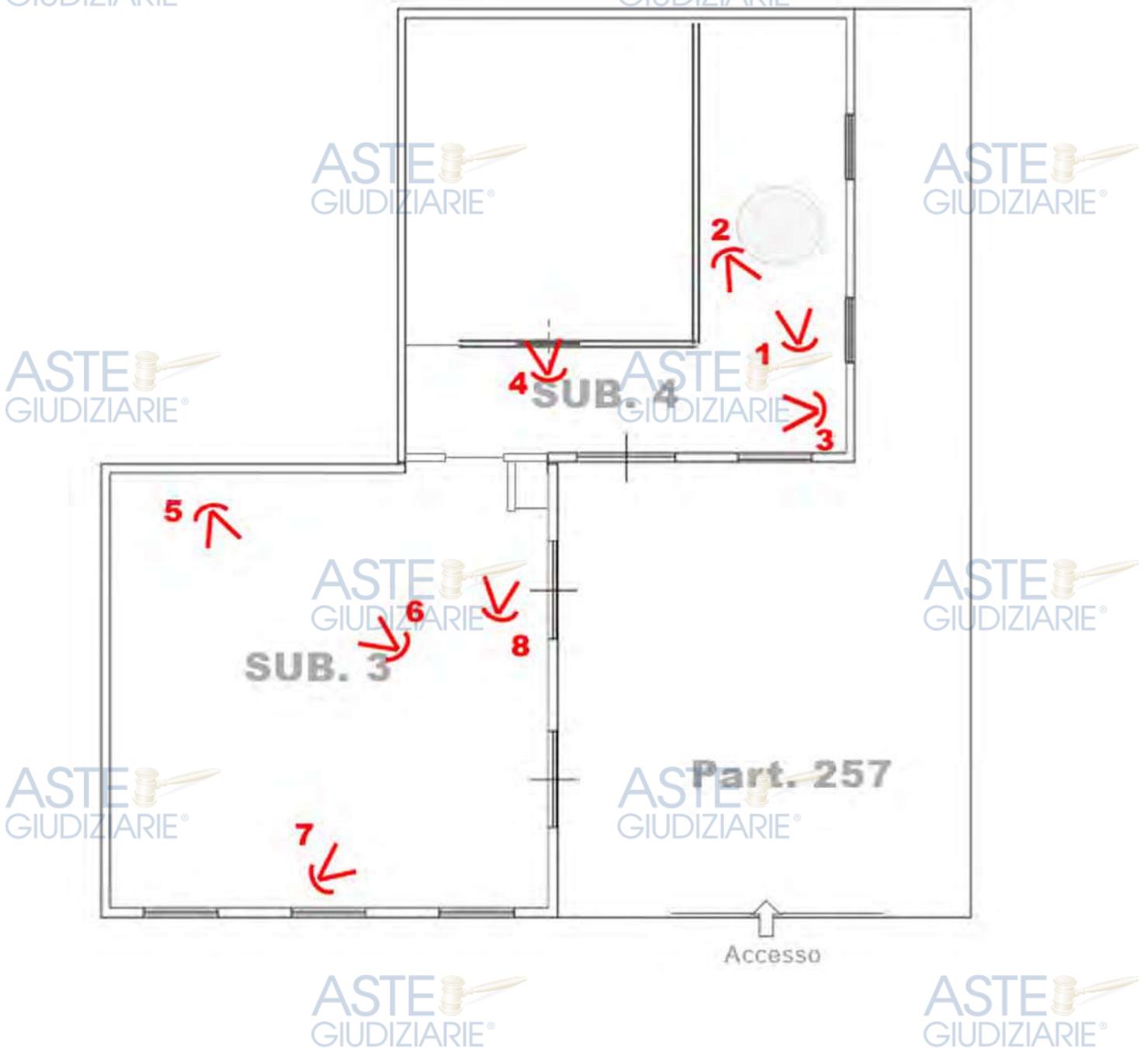


Foto 1 - Interno Sub 4



Foto 2 - Interno Sub 4



Foto 3 - Interno Sub 4



Foto 4 - Interno Sub 4

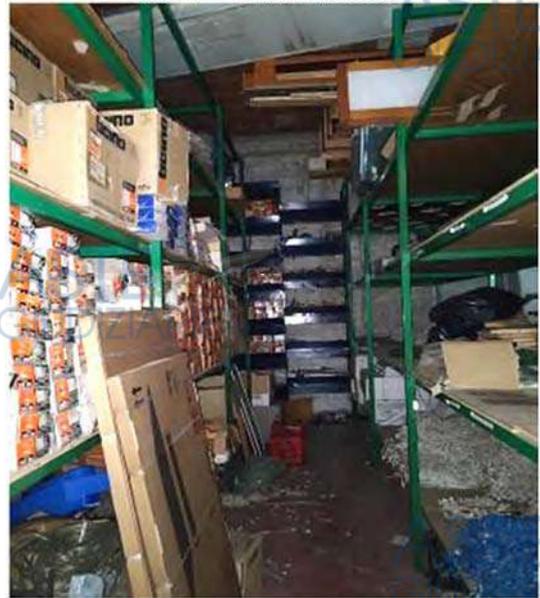


Foto 5 - Interno Sub 3



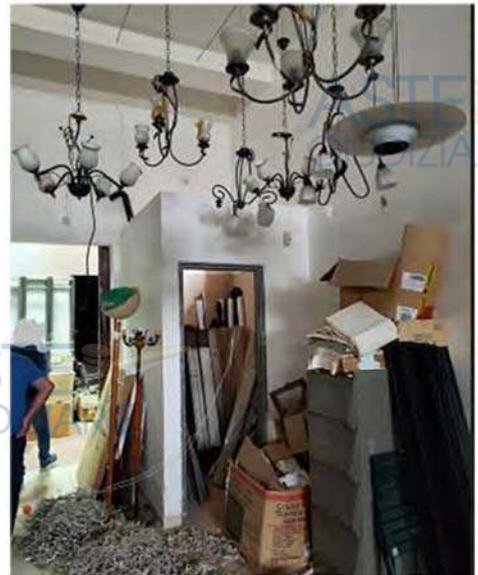
Foto 6 - Interno Sub 3



Foto 7 - Interno Sub 3



Foto 8 - Interno Sub 3



1.L) ALLEGATI CESPITE

- Atto di vendita rep.1964
- Atto di vendita rep.1965
- 3. titoli autorizzativi rilasciati
- 4. primo progetto autorizzato.
- 5. Estratto di mappa.
- 6. Visura fg.26 p.IIa 240 sub.3
- 7. Visura fg.26 p.IIa 240 sub.4
- 8. Visura fg.26 p.IIa 240 sub.5
- 9. Visura fg.26 p.IIa 257
- 10.planimetrie catastali fg.26 p.IIa 240 sub.3, sub.4 , sub.5.
- 11. Elaborato planimetrico

Il C.T.U. rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione del G.E.
per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza,
il C.T.U.
dott. ing. Vincenzo Basile