



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
LOTTO 1**



**OGGETTO:** *PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°99/2024 R.G.E.*

**PROMOSSA DA:** *FIRE S.p.A. (P.IVA e CF 01787570835)  
Via Antonio Bonsignore n°1 – Messina (ME)  
rappresentata e difesa da Avv. Alessandro Barbaro e Andrea Aloj*



**NEI CONFRONTI DI:** [REDACTED] *in persona dei legali*  
**rappresentanti sig.ri** [REDACTED] *e* [REDACTED]  
[REDACTED]



**GIUDICE:** *Dott. Antonio Pianoforte*  
**C.T.U.:** *Ing. Adriana Vernuccio*



## 1. PREMESSA

La presente relazione di stima ha per oggetto l'esecuzione immobiliare n°99/2024 promossa da **POP NPLs 2020 S.r.l.** per mezzo della procuratrice **FIRE S.p.A.**, con sede legale in Messina, via Bonsignore n°1 (C.F. e P.IVA 01787570835) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Barbaro del Foro di Messina (C.F. BRBSLN74M17F158J) congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. Andrea Aloi (C.F. LAONDR86E28G273C) nei confronti della [REDACTED] con sede a [REDACTED], via [REDACTED], in persona dei legali rappresentanti sig.ri [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] l' [REDACTED] e ivi residente in via [REDACTED]

La sottoscritta Ing. Adriana Vernuccio, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1030:

### PREMESSO CHE:

con provvedimento del 21/05/2024, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda per un incarico di stima immobiliare riguardante i seguenti immobili, come descritti nell'atto di pignoramento, già suddivisi in lotti:

- ✚ **Lotto 1: Immobile sito in Contrada Marina di Marza nel Comune di Ispica (RG), identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 77 particella 926 PT cat. A/3;**
- ✚ **Lotto 2: Immobile sito in Contrada Mortilla nel Comune di Chiaramonte Gulfi (RG), identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 69 particella 518 sub 1 Piano T cat. C/2 e sub 2 Piano T cat. A/4;**

- in data 27/05/2024 accettava l'incarico e contattava il custode Dott.ssa Francesca Mazzola;
- nei giorni successivi estraeva il fascicolo telematico, visure catastali, ispezioni ipotecarie e le planimetrie degli immobili pignorati;
- in data 29/05/2024 inviava, a firma congiunta con il custode, istanza al Giudice per l'unità negoziale 2 in quanto non risulta trascritta accettazione tacita di eredità, per la quale venivano sospese le attività di stima;
- in data 22/07/2024 il custode accedeva all'immobile identificato come lotto 1 senza la presenza della sottoscritta che per motivi di salute non poteva essere presente;
- in data 07/10/2024 inviava pec all'indirizzo del Comune di Ispica richiedere un accesso agli atti (protocollo generale n.0026167) e richiedeva tavola IGM 1966-4400-277-8-440 presso l'Istituto Geografico Militare (ordine n.12940647749);
- in data 07/10/2024 concordava un secondo accesso per il giorno 15/10/2024 e si recava presso l'immobile identificato Lotto 1 per dare inizio alle operazioni peritali, accertando lo stato dei luoghi, verificandone le condizioni e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici. Al termine, veniva sottoscritto apposito verbale dai presenti;
- nella stessa data effettuava accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica richiedendo di poter visionare l'aerofotogrammetria del 1970;
- in data 21/10/2024 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica per visionare la tavola suddetta;

tutto ciò premesso, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, presenta la seguente relazione relativa al lotto 1.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI PER IL LOTTO 1

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

In data 15/10/2024 la sottoscritta si è recata presso l'immobile pignorato per svolgere le operazioni peritali, accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni del bene staggito e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici.

Il bene oggetto di espropriazione, come già indicato in premessa, nell'atto di pignoramento è descritto come:

✦ **Lotto 1: Immobile sito in Contrada Marina di Marza nel Comune di Ispica (RG), identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 77 particella 926 PT cat. A/3.**

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

a. *la completezza/idoneità dei documenti in atti*

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

Il bene, identificato come lotto 1, sia nell'atto di pignoramento che nel certificato notarile è correttamente individuato.

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

Si riportano nella tabella 1 i dati catastali come da visura.

| DATI IDENTIFICATIVI           |             |        |       |     | DATI CLASSAMENTO |           |        |          |                              |          |
|-------------------------------|-------------|--------|-------|-----|------------------|-----------|--------|----------|------------------------------|----------|
| Identif. Imm.                 | Sez. Urbana | Foglio | P.lla | Sub | Zona Cens.       | Categoria | Classe | Cons.    | Sup. catastale               | Rendita  |
| L1                            |             | 77     | 926   |     |                  | A/3       | 2      | 3,5 vani | TOTALE:<br>75 m <sup>2</sup> | € 253,06 |
| C.DA MARINA DI MARZA SNC - PT |             |        |       |     |                  |           |        |          |                              |          |

Tabella 1

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

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

Il cespite pignorato risulta appartenere per la quota intera della proprietà a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in forza delle seguenti provenienze:



- Per successione in morte della madre [REDACTED] deceduta il [REDACTED], certificato di denunciata successione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], ricevono la quota di 4/12 il coniuge [REDACTED] e le quote di 2/12 ciascuno i figli [REDACTED];

- Per successione in morte del padre [REDACTED] deceduto il [REDACTED], certificato di denunciata successione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], ricevono la quota di 1/12 ciascuno i figli [REDACTED];

- Atto di divisione del [REDACTED] rep. [REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], tra [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED], con il quale viene assegnata la piena proprietà del bene suindicato; l'atto riguarda beni omissis.

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

Non risultano alla data del 27/05/2024 altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

**e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari<sup>1</sup>;**

L'immobile appartiene a [REDACTED] nato a [REDACTED], per l'intero della piena proprietà.

**f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio<sup>2</sup>.**

La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente è verificata.

Al 27/05/2024 le formalità gravanti risultano:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DI MODICA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED];
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED];
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DI MODICA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED];
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa

<sup>1</sup> Qualora risulti pignorata la sola quota di 1/3 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.

<sup>2</sup> segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori precedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorché potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 2 (somma complessiva € 180.000,00 di cui sorte capitale € 120.000,00 – durata anni 15);

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED], a favore di POP NPLs 2020 srl con sede in Roma (C.F. 14859551005) contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 2 (credito di € 78.646,43 oltre interessi e spese).

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

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

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

La costruzione non è regolarizzabile in quanto il terreno ha una superficie complessiva di circa 850 mq e consentirebbe la realizzazione di un volume di 25 mc.

Si rimanda al quesito l) lettera f).

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

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

VINCOLI DA P.R.G.

L'immobile ricade in zona E prevalenti attività agricole, sottozona E1 per usi agricoli indifferenziati.

Si riporta stralcio art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti del Comune di Ispica.

[...]

- 1) Sottozona E1: usi agricoli indifferenziati.

Sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

La massima densità fondiaria per le abitazioni è di 0,03 mc/mq.

L'altezza massima assoluta non supererà m. 7,50 salvo accertate esigenze tecniche.

Il Sindaco potrà consentire che il volume residenziale afferente aree maggiori di 30 Ha sia concentrato a formare degli agglomerati insediativi, anche con destinazione turistica.

[...]

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

**a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione**

È stato effettuato l'accesso in data 15/10/2024. Di seguito la descrizione del cespite e la sua identificazione.

Si vedano le risposte al quesito l) lettere a) e b).

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

Si veda la scheda sintetica in calce alla presente relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**c. per accertare lo stato di conservazione.**

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

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

L'immobile è privo di titolo edilizio.

In sede di sopralluogo si sono appurate evidenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, meglio descritte al quesito l) lettera f).

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

L'immobile è di proprietà del signor [REDACTED], nato a [REDACTED], che lo occupa saltuariamente nel periodo estivo.

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

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

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

**a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;**

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

//

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

Non risultano esserci occupanti terzi.

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

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

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie è emersa la seguente procedura:

TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di POP NPLs 2020 srl con sede in Roma (C.F. 14859551005) contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 2, non oggetto della presente relazione (credito di € 78.646,43 oltre interessi e spese).

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,**
- **indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)**
  - **"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.**



Immagine 1 – Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

- **Indicazione del diritto pignorato:**

**Bene di proprietà di [REDACTED] per 1/1 del diritto di proprietà (in forza dell'atto di divisione del [REDACTED], a rogito Notaio Dr. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED])**

**Lotto 1:** Immobile sito in Contrada Marina di Marza nel Comune di Ispica (RG), identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 77 particella 926 PT cat. A/3

- **Confini:**

L'immobile confina a nord con strada provinciale Iannazzo-Marina di Marza, a est con particella 779 proprietà [REDACTED], a sud con p.lla 370 proprietà [REDACTED] e a ovest con p.lla 551 proprietà [REDACTED]

**b) sommaria descrizione del bene**

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

L'immobile pignorato, sito a Santa Maria del Focallo in c.da Marina di Marza nel Comune di Ispica, ricade in zona agricola E sottozona E1 per usi agricoli indifferenziati.

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in blocchi di cemento da 20 cm e solaio a falde in latero-cemento con sovrastante manto di copertura in tegole, infissi in alluminio a taglio freddo con vetro singolo. Trattasi di una casa adibita a civile abitazione costituita da un piano terra.

L'immobile è stato edificato in assenza di titolo edilizio e non si può regolarizzare; rispetto alla planimetria catastale ci sono delle variazioni evidenziate nell'immagine 2.

Dalla planimetria catastale l'ingresso alla casa avviene direttamente su un disimpegno che fa accedere alle due camere da letto, alla cucina e al bagno; nello stato di fatto è stato ricreato un ingresso e la cucina è stata allestita all'esterno ed è stata trasformata in un'altra camera da letto separandola dal disimpegno con muri di cartongesso.

Dietro la casa un casotto adibito a magazzino per gli attrezzi non comunicante con il resto dell'abitazione, costruito con blocchi di cemento e copertura in eternit.

In aderenza con la p.lla 370 è stato realizzato un muro di divisione con blocchi da 20 cm ricavando un piccolo vano a sinistra della casa e con un'altra parete dello stesso spessore è stata ricavata la zona della cucina all'aperto coperta da una tettoia realizzata con pilastri in cemento armato, travi orditura primaria in elementi in acciaio scatolare S235 100x50x3 con un interasse di 1 ml e orditura secondaria costituita da travetti in acciaio 20x20x2 con un interasse pari a 33 cm con sovrastante manto di copertura in tegole di tipo portoghese.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono buone.

Nel giardino è installata una piscina eventualmente da ripristinare in quanto non funzionante.

Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:

- 1) Impianti di riscaldamento e raffrescamento: non sono presenti;
- 2) Impianto di acqua calda sanitaria: è installato uno scaldabagno elettrico di 50 lt;
- 3) Nessun allaccio alle pubbliche reti idrica e fognaria (presenza fossa Imhoff);
- 4) Non c'è allaccio al metano (bombola a gas per l'uso della cucina);
- 5) Impianti ad energia rinnovabile: nessuno;
- 6) Impianto elettrico: contratto della luce di tipo domestico residenziale;
- 7) Non ci sono barriere architettoniche.

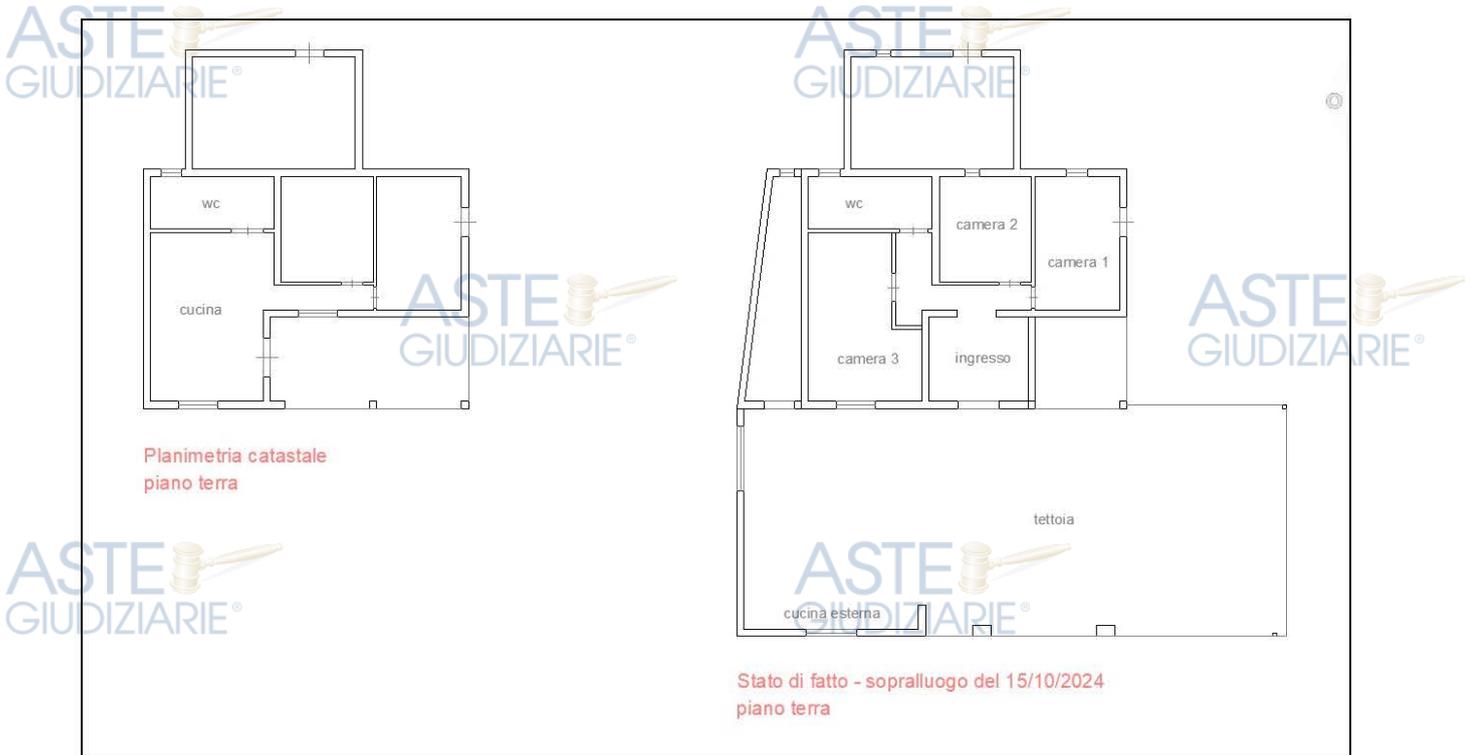


Immagine 2 – Comparazione planimetria catastale e stato di fatto

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

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

Il bene pignorato è occupato dal proprietario durante il periodo estivo.

**c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui, il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento<sup>3</sup>. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile**

<sup>3</sup> In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Nell'immobile sono presenti beni mobili il cui smaltimento o trasferimento saranno ad opera degli attuali proprietari.

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

Non ci sono spese condominiali in quanto l'immobile è completamente autonomo.

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

Non attinente.

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

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

- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio [REDACTED], rep. [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 2 (somma complessiva € 180.000,00 di cui sorte capitale € 120.000,00 – durata anni 15);
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di POP NPLs 2020 srl con sede in Roma (C.F. 14859551005) contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 2 (credito di € 78.646,43 oltre interessi e spese).

*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)*

L'immobile è stato edificato in assenza di titolo edilizio e non si può regolarizzare in quanto il terreno ha una superficie complessiva di circa 850 mq e consentirebbe la realizzazione di un volume di 25 mc, a meno che non si utilizzi la cubatura edificatoria di altri terreni limitrofi con stessa destinazione urbanistica come previsto dalle attuali normative.

Dalla foto aerea dell'Istituto Geografico Militare del maggio del '66 non è evidente alcuna costruzione, così come dalla foto aerea del volo del 1° ottobre 1970 presente negli archivi del Comune di Ispica.

Il fabbricato risulta solo successivamente in una foto aerea del 1979.

Di seguito comparazione fra le tavole reperite; il cerchio rosso indica la presenza della costruzione, il cerchio blu la mancanza.



Immagine 3 – Comparazione aerofotogrammetrie

L'acquirente, nell'elaborazione della propria offerta, dovrà tenere conto che potrà avere dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi, ovverosia i costi di demolizione ed il trasporto in discarica (inclusi gli oneri per il loro smaltimento) dei materiali derivanti dall'eventuale demolizione dell'intero fabbricato. Tali costi, nel calcolo di stima finale, sono compresi nell'abbattimento forfettario del 50%.

Costi totali presunti:

Ing. Adriana Vernuccio  
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa

- per la demolizione dell'intero fabbricato: € 16.650,00 compresi nell'abbattimento forfettario del 50%;
- per la rimozione e smaltimento della copertura in eternit del vano retrostante la casa: € 2.960,00 non compresi nell'abbattimento forfettario del 50% e detratti dal valore di stima dell'immobile.

**g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.**

Per l'immobile pignorato dovrà essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica. Costi presumibili complessivi che verranno detratti dalla stima dell'immobile sono riportati in tabella:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Costo redazione Attestato di Prestazione Energetica  | € 250,00        |
| Costo rilascio del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica da parte di ditta specializzata* | € 0,00          |
| <b>TOTALE</b>  | <b>€ 250,00</b> |

Tabella 2

\*l'immobile è privo di impianto di riscaldamento

**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
  - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
  - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
  - abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima.**

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

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

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per il criterio di calcolo della superficie commerciale dell'immobile si adotta il metodo proposto dalla norma UNI 10750:2005, di seguito si riporta la tabella riepilogativa.

| SUPERFICI PRINCIPALI                               |                        |           |                                    |   |
|--|------------------------|-----------|------------------------------------|---|
| DESCRIZIONE  | VALORE SUPERFICIE      | INCIDENZA | VALORE CORRETTO                    | ANNOTAZIONI   |
| Superficie lorda                                   | SL = 56,00 mq          | 100%      | SLc = 56,00 mq                     | comprensiva del 100% dei muri perimetrali verso esterno e del 50% dei muri perimetrali in comunione con altra ditta |
| Veranda  | SV = 100,00 mq         | 80%       | SVc = 80,00 mq                     | con finiture analoghe ai vani principali  |
| SUPERFICI DI ORNAMENTO                             |                        |           |                                    |   |
| Giardino   | SG = 500,00 mq         | 10%       | SGc = 12,00 mq                     | Applicabile fino a 25 mq, oltre si applica il 2%  |
| SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI               |                        |           |                                    |   |
| Locale accessorio non collegato ai vani principali | SA = (17,00 + 8,00) mq | 20%       | SAc = 5,00 mq                      | Altezza minima di 1,50 m  |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                      |                        |           | <b>SUP<sub>COMM</sub> = 153 mq</b> |   |

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA DI MERCATO.**

**METODO INDIRECTO**

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

Al valore della zona scelto si applicano dei coefficienti di merito correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare e il valore così corretto viene moltiplicato per la superficie commerciale, determinandone così il più probabile valore di mercato.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Ispica per il II semestre del 2023 per abitazioni di tipo economico si è fatto riferimento ai valori della zona E1 considerando il valore massimo per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, quali le ottime condizioni interne, la possibilità di utilizzo immediato, luminosità e ubicazione con possibilità di parcheggio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: ISPICA

Fascia/zona: Suburbana/MARINA MARZA SANTA MARIA DEL FOCALLO

Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 530                   | 790  | L                | 2                              | 3   | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 820                   | 1200 | L                | 3                              | 4,5 | L                |

Stampa

Legenda

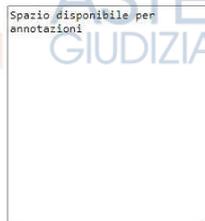


Immagine 4 – Banca dati OMI

- Calcolo valore di mercato dell'immobile

|  |                     |
|--|---------------------|
| Valore di mercato della zona per mq    | 790,00 €/mq         |
| Coefficiente correttivo totale         | <u>0,96</u>         |
| Valore di mercato corretto per mq      | 758,40 €/mq         |
| Superficie commerciale                 | <u>153,00 mq</u>    |
| <b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b> | <b>116'035,20 €</b> |

Tenuto conto che trattasi di immobile non regolarizzabile, il valore di mercato calcolato non ipotizzando le irregolarità, al netto delle decurtazioni relative alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (€ 250,00) e della rimozione e smaltimento dell'eternit (€ 2.960,00), va corretto con un abbattimento forfettario del 50%.

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>VALORE DI STIMA IMMOBILE arrotondato</b> | <b>56.400,00 €</b> |
|---|--------------------|

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

La quota è pignorata per intero.

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

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

**4. ELENCO ALLEGATI**

- All.1: Relazione priva di riferimenti Lotto 1
- All.2: Visura storica per immobile (f.77 p.IIa 926)
- All.3: Ispezione ipotecaria per immobile

Ing. Adriana Vernuccio  
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa

- All.4: Ispezione ipotecaria per soggetto
- All.5: Planimetria catastale
- All.6: Estratto di mappa
- All.7: Elaborato planimetrico
- All.8: Rilievo planimetrico
- All.9: Tavola IGM 1966
- All.10: Verbale operazioni peritali
- All.11: Computo metrico estimativo



**Lotto 1: Immobile sito in Contrada Marina di Marza nel Comune di Ispica, identificato al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 77 particella 926 cat. A/3**

**E.I. 99/2024 – POP NPLs 2020 S.r.l. (Cod. fisc. 14859551005) contro**

**Giudice: Dott. Antonio Pianoforte**

**Custode Giudiziario: Dott.ssa Francesca Mazzola**

**Esperto del procedimento: Ing. Adriana Vernuccio**

|         |  |
|---------|--|
| Diritto | L'immobile appartiene a [REDACTED], nato a [REDACTED], per 1/1 dell'intera proprietà.  |
| Bene    | <p>L'immobile pignorato, sito a Santa Maria del Focallo in c.da Marina di Marza nel Comune di Ispica, ricade in zona agricola E sottozona E1 per usi agricoli indifferenziati.</p> <p>L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in blocchi di cemento da 20 cm e solaio a falde in latero-cemento con sovrastante manto di copertura in tegole, infissi in alluminio a taglio freddo con vetro singolo.</p> <p>Trattasi di una casa adibita a civile abitazione costituita da un piano terra.</p> <p>L'immobile è stato edificato in assenza di titolo edilizio e non si può regolarizzare; rispetto alla planimetria catastale ci sono delle variazioni; nello stato di fatto è stato ricreato un ingresso e la cucina è stata allestita all'esterno ed è stata trasformata in un'altra camera da letto separandola dal disimpegno con muri di cartongesso.</p> <p>Dietro la casa un casotto adibito a magazzino per gli attrezzi non comunicante con il resto dell'abitazione, costruito con blocchi di cemento e copertura in eternit.</p> <p>In aderenza con la p.lla 370 è stato realizzato un muro di divisione in blocchi da 20 cm ricavando un piccolo vano a sinistra della casa e con un'altra parete dello stesso spessore è stata ricavata la zona della cucina all'aperto coperta da una tettoia realizzata con pilastri in cemento armato, travi orditura primaria in elementi in acciaio scatolare S235 100x50x3 con un interasse di 1 ml e orditura secondaria costituita da travetti in acciaio 20x20x2 con un interasse pari a 33 cm con sovrastante manto di copertura in tegole di tipo portoghese.</p> <p>Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono buone.</p> <p>Nel giardino è installata una piscina eventualmente da ripristinare in quanto non funzionante.</p> <p>Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Impianti di riscaldamento e raffrescamento: non sono presenti;</li><li>2) Impianto di acqua calda sanitaria: è installato uno scaldabagno elettrico di 50 lt;</li><li>3) Nessun allaccio alle pubbliche reti idrica e fognaria (presenza fossa Imhoff);</li><li>4) Non c'è allaccio al metano (bombola a gas per l'uso della cucina);</li></ol> |



|                               |   |
|-------------------------------|---|
|                               | <p>5) Impianti ad energia rinnovabile: nessuno;<br/>6) Impianto elettrico: contratto della luce di tipo domestico residenziale;<br/>7) Non ci sono barriere architettoniche.</p>  |
| <p>Ubicazione</p>             | <p>Comune di Ispica (RG) – c.da Marina di Marza<br/>Coordinate geografiche: 36°43'43"N 14°56'48"E</p>   |
| <p>Titolarità</p>             | <p>Il cespite pignorato risulta appartenere per la quota intera della proprietà a [REDACTED], nato a [REDACTED], in forza delle seguenti provenienze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per successione in morte della madre [REDACTED] deceduta il [REDACTED], certificato di denunciata successione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], ricevono la quota di 4/12 il coniuge [REDACTED] e le quote di 2/12 ciascuno i figli [REDACTED];</li> <li>- Per successione in morte del padre [REDACTED] deceduto il [REDACTED], certificato di denunciata successione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], ricevono la quota di 1/12 ciascuno i figli [REDACTED];</li> <li>- Atto di divisione del [REDACTED] rep. [REDACTED], a rogito Notaio [REDACTED] di Ispica, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], tra [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED], con il quale viene assegnata la piena proprietà del bene suindicato; l'atto riguarda beni omissis.</li> </ul>  |
| <p>Provenienza ventennale</p> | <p>La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente è verificata.<br/>Al 27/05/2024 le formalità gravanti risultano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DI MODICA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED];</li> <li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED];</li> <li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DI MODICA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED];</li> <li>• ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDACTED], di cui al rogito del Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 2 (somma complessiva € 180.000,00 di cui sorte capitale € 120.000,00 – durata anni 15);</li> </ul> |

|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di POP NPLs 2020 srl con sede in Roma (C.F. 14859551005) contro [REDACTED], nato a [REDACTED] per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 2 (credito di € 78.646,43 oltre interessi e spese).</li> </ul>  |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |        |    |     |  |  |     |   |          |       |        |
|--|---|--------|--------|------------|------|------------|----------|----------------|-----------|----------------|-----------|--------|----|-----|--|--|-----|---|----------|-------|--------|
| Dati Catastali                             | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Comune</th> <th>Foglio</th> <th>P.lla</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens.</th> <th>Cat.</th> <th>Classe</th> <th>Consist.</th> <th>Sup. Cat. (mq)</th> <th>Rend. (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ispica</td> <td>77</td> <td>926</td> <td></td> <td></td> <td>A/3</td> <td>2</td> <td>3,5 vani</td> <td>75 mq</td> <td>253,06</td> </tr> </tbody> </table>  | Comune | Foglio | P.lla      | Sub  | Zona Cens. | Cat.     | Classe         | Consist.  | Sup. Cat. (mq) | Rend. (€) | Ispica | 77 | 926 |  |  | A/3 | 2 | 3,5 vani | 75 mq | 253,06 |
| Comune                                     | Foglio  | P.lla  | Sub    | Zona Cens. | Cat. | Classe     | Consist. | Sup. Cat. (mq) | Rend. (€) |                |           |        |    |     |  |  |     |   |          |       |        |
| Ispica                                     | 77  | 926    |        |            | A/3  | 2          | 3,5 vani | 75 mq          | 253,06    |                |           |        |    |     |  |  |     |   |          |       |        |
| Lotto                                      | Lotto unico   |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |        |    |     |  |  |     |   |          |       |        |
| Occupazione                                | L'immobile risulta libero.  |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |        |    |     |  |  |     |   |          |       |        |
| Completezza documentazione ex art.567, c.2 | La documentazione risulta completa e corretta.  |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |        |    |     |  |  |     |   |          |       |        |
| Irregolarità e abusi                       | <p>L'immobile è stato edificato in assenza di titolo edilizio e non si può regolarizzare in quanto il terreno ha una superficie complessiva di circa 850 mq e consentirebbe la realizzazione di un volume di 25 mc, a meno che non si utilizzi la cubatura edificatoria di altri terreni limitrofi con stessa destinazione urbanistica come previsto dalle attuali normative.</p> <p>Dalla foto aerea dell'Istituto Geografico Militare del maggio del '66 non è evidente alcuna costruzione, così come dalla foto aerea del volo del 1° ottobre 1970 presente negli archivi del Comune di Ispica.</p> <p>Il fabbricato risulta solo successivamente in una foto aerea del 1979.</p> <p>L'acquirente, nell'elaborazione della propria offerta, dovrà tenere conto che potrà avere dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi, ovvero sia i costi di demolizione ed il trasporto in discarica (inclusi gli oneri per il loro smaltimento) dei materiali derivanti dall'eventuale demolizione dell'intero fabbricato. Tali costi, nel calcolo di stima finale, sono compresi nell'abbattimento forfettario del 50%.</p> <p>Costi totali presunti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>per la demolizione dell'intero fabbricato: € 16.650,00 compresi nell'abbattimento forfettario del 50%;</li> <li>per la rimozione e smaltimento della copertura in eternit del vano retrostante la casa: € 2.960,00 non compresi nell'abbattimento forfettario del 50% e detratti dal valore di stima dell'immobile.</li> </ul> |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |        |    |     |  |  |     |   |          |       |        |
| Immobile insanabile                        | Non regolarizzabile   |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |        |    |     |  |  |     |   |          |       |        |
| Titolarità Urbanistica                     | Nessun titolo edilizio  |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |        |    |     |  |  |     |   |          |       |        |
| Agibilità/Abitabilità                      | L'immobile non possiede certificato di agibilità.   |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |        |    |     |  |  |     |   |          |       |        |

|   |   |
|---|---|
| Spese di bonifica/smaltimento cose mobili   | Gli attuali proprietari provvederanno a rimuovere le cose mobili presenti.  |
| Divisibilità  | L'immobile è pignorato per intero.  |
| Valore di Mercato   | 116.035,20 €  |
| Valore di Vendita Forzata   | Valore arrotondato 56.400,00 €  |
| Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%) | Valore arrotondato 56.400,00 €  |
| Valore del Canone di Mercato  | //  |
| Vendibilità e motivo  | Il fabbricato è in buone condizioni interne ed esterne con la possibilità di utilizzo immediato senza grandi opere di manutenzione a parte lo smaltimento dell'amianto presente, possibilità di parcheggio, è ubicato in zona di campagna ma comunque vicino al centro urbano; va tenuto conto però che l'immobile è stato edificato in assenza di titolo e non può essere regolarizzato.   |
| Vincoli   | Nessun vincolo  |
| Edilizia agevolata  | Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.   |
| Oneri   | //  |
| APE/CDU (già detratti dal valore di stima)  | APE non presente (costi previsti per la sua redazione € 250,00)   |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli   | <p>Iscrizioni e trascrizioni per il compendio pignorato</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ISCRIZIONE del [REDAZIONE] Reg. Part. [REDAZIONE] Reg. Gen. [REDAZIONE] - <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del [REDAZIONE], di cui al rogito del Notaio [REDAZIONE], rep. [REDAZIONE], a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa contro [REDAZIONE], nato a [REDAZIONE], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDAZIONE], nata a [REDAZIONE], per la quota intera della</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>proprietà del lotto 2 (somma complessiva € 180.000,00 di cui sorte capitale € 120.000,00 – durata anni 15);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di POP NPLs 2020 srl con sede in Roma (C.F. 14859551005) contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 2 (credito di € 78.646,43 oltre interessi e spese).</li></ul> |
|--|--|

|                    |  |
|--------------------|--|
| <p>Descrizione</p> | <p>L'immobile pignorato, sito a Santa Maria del Focallo in c.da Marina di Marza nel Comune di Ispica, ricade in zona agricola E sottozona E1 per usi agricoli indifferenziati.</p> <p>L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in blocchi di cemento da 20 cm e solaio a falde in latero-cemento con sovrastante manto di copertura in tegole, infissi in alluminio a taglio freddo con vetro singolo.</p> <p>Trattasi di una casa adibita a civile abitazione costituita da un piano terra.</p> <p>L'immobile è stato edificato in assenza di titolo edilizio e non si può regolarizzare; rispetto alla planimetria catastale ci sono delle variazioni; nello stato di fatto è stato ricreato un ingresso e la cucina è stata allestita all'esterno ed è stata trasformata in un'altra camera da letto separandola dal disimpegno con muri di cartongesso.</p> <p>Dietro la casa un casotto adibito a magazzino per gli attrezzi non comunicante con il resto dell'abitazione, costruito con blocchi di cemento e copertura in eternit.</p> <p>In aderenza con la p.lla 370 è stato realizzato un muro di divisione in blocchi da 20 cm ricavando un piccolo vano a sinistra della casa e con un'altra parete dello stesso spessore è stata ricavata la zona della cucina all'aperto coperta da una tettoia realizzata con pilastri in cemento armato, travi orditura primaria in elementi in acciaio scatolare S235 100x50x3 con un interasse di 1 ml e orditura secondaria costituita da travetti in acciaio 20x20x2 con un interasse pari a 33 cm con sovrastante manto di copertura in tegole di tipo portoghese.</p> <p>Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono buone.</p> <p>Nel giardino è installata una piscina eventualmente da ripristinare in quanto non funzionante.</p> <p>Relativamente agli impianti tecnici si espone quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Impianti di riscaldamento e raffrescamento: non sono presenti;</li><li>2) Impianto di acqua calda sanitaria: è installato uno scaldabagno elettrico di 50 lt;</li><li>3) Nessun allaccio alle pubbliche reti idrica e fognaria (presenza fossa Imhoff);</li><li>4) Non c'è allaccio al metano (bombola a gas per l'uso della cucina);</li><li>5) Impianti ad energia rinnovabile: nessuno;</li><li>6) Impianto elettrico: contratto della luce di tipo domestico residenziale;</li><li>7) Non ci sono barriere architettoniche.</li></ol> |
|--------------------|--|



| Destinazione  |          |                   |                         |                     |
|---|----------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| CARATTERISTICHE   | Acronimo | Sup               | Indice                  | Sup. Commerciale    |
|   |          | [m <sup>2</sup> ] | [-]                     | [m <sup>2</sup> ]   |
| Piano terra   | SL       | 56,00             | 1                       | 56,00               |
| Veranda   | SV       | 100,00            | 0,80                    | 80,00               |
| Giardino  | SG       | 500,00            | 0,10/0,02 oltre i 25 mq | 12,00               |
| Locali accessori  | SA       | 25,00             | 0,20                    | 5,00                |
| Totale  |          |                   |                         | 153,00              |
| <b>Valore di Mercato</b>  |          |                   |                         | <b>116.035,20 €</b> |
| <b>Spese decurtate*</b>   |          |                   |                         | <b>3.210,00 €</b>   |
| <b>Valore di stima di VENDITA FORZATA comprensivo dell'abbattimento forfettario del 50%</b> |          |                   |                         | <b>56.500,00 €</b>  |
| <b>Valore del Canone di Mercato (se richiesto)</b>  |          |                   |                         | <b>//</b>           |

\*sono state decurtate solo le spese relative alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e quelle per la rimozione e lo smaltimento dell'amianto. Le spese della demolizione dell'intero fabbricato sono comprese nell'abbattimento forfettario del 50%.



Ingresso



Veranda



Veranda



Giardino



ASTE GIUDIZIARIE® Ingresso



Camera 1



Camera 3



Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Camera 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Vano adiacente la casa

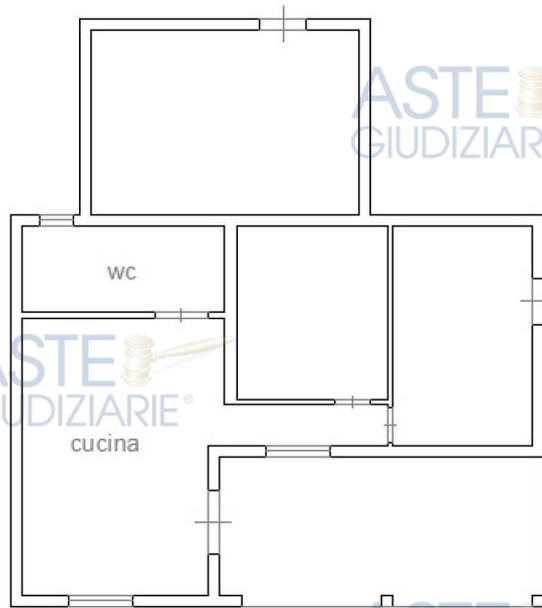
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Casotto retrostante la casa



Planimetria catastale



Planimetria stato di fatto (non in scala)



Estratto di mappa



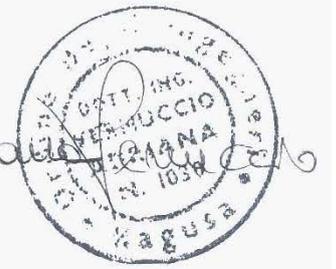
Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

Con la presente relazione, composta da n°28 pagine e n°11 allegati, la scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato assegnatole e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, li 25/10/2024

IL C.T.U.

Ing. Adriana Vernuccio



Ing. Adriana Vernuccio  
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa