



**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
**SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**LOTTO 2**



**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 Aloï**



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



**GIUDICE: Dott. Antonio Planoforte**  
**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. BRBSN74M17F158J) congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. Andrea Aloï (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;**

- sospese le attività di stima sopra l'unità negoziale 2 fino al ripristino della continuità delle trascrizioni (ordinanza del 03/06/2024 all'istanza del 29/05/2024 per mancanza di trascrizione di accettazione tacita dell'eredità), depositava relazione del lotto 1 in data 05/11/2024;
- in data 09/12/2024 il Giudice Dott. Antonio Pianoforte disponeva la ripresa delle operazioni di custodia e di stima con riferimento al lotto 2 a seguito di deposito del creditore procedente in data 04/12/2024 della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità;
- in data 20/01/2025, previo avviso alle parti, unitamente al custode Dott.ssa Mazzola accedeva all'immobile identificato come lotto 2 per dare inizio alle operazioni peritali, accertando lo stato dei luoghi, verificandone le condizioni e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici;
- in data 22/01/2025 effettuava telematicamente accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi;
- in data 03/02/2025 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi e in data 05/02/2025 effettuava un secondo accesso telematico, non avendo nessun riscontro di documentazione presente presso gli archivi del comune di competenza;

tutto ciò premesso, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, presenta la seguente relazione relativa al lotto 2.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI PER IL LOTTO 2

**A) Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta**

Ing. Adriana Vernuccio  
via A. Sordì, 40F - 97100 Ragusa



*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 20/01/2025 la sottoscritta, congiuntamente al custode, 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 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.**

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

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

Il bene, identificato come lotto 2, nell'atto di pignoramento e 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 i dati catastali come da visure.

| DATI IDENTIFICATIVI     |             |        |       |     | DATI CLASSAMENTO |           |        |                   |                           |          |
|-------------------------|-------------|--------|-------|-----|------------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|----------|
| Identif. Imm.           | Sez. Urbana | Foglio | P.lla | Sub | Zona Cens.       | Categoria | Classe | Cons.             | Sup. catastale            | Rendita  |
| L2                      |             | 69     | 518   | 1   |                  | C/2       | 1      | 57 m <sup>2</sup> | TOTALE: 60 m <sup>2</sup> | € 170,74 |
| C. DA MORTILLA SNC – PT |             |        |       |     |                  |           |        |                   |                           |          |

| DATI IDENTIFICATIVI     |             |        |       |     | DATI CLASSAMENTO |           |        |        |                           |          |
|-------------------------|-------------|--------|-------|-----|------------------|-----------|--------|--------|---------------------------|----------|
| Identif. Imm.           | Sez. Urbana | Foglio | P.lla | Sub | Zona Cens.       | Categoria | Classe | Cons.  | Sup. catastale            | Rendita  |
| L2                      |             | 69     | 518   | 2   |                  | A/4       | 1      | 3 vani | TOTALE: 55 m <sup>2</sup> | € 113,10 |
| C. DA MORTILLA SNC – PT |             |        |       |     |                  |           |        |        |                           |          |

Dal catasto terreni è emerso che la particella 518 risulta classificata "ente urbano" in quanto oggetto del tipo mappale del 16/04/2003 Pratica n. 83920 in atti dal 16/04/2003 (n.1027.1/2003).

Area di enti urbani e promiscui dal 16/04/2003

| DATI IDENTIFICATIVI |        |       |     | DATI CLASSAMENTO |  |            |                    |
|---------------------|--------|-------|-----|------------------|--|------------|--------------------|
| Identif. Imm.       | Foglio | P.IIa | Sub | Qualità classe   |  | Superficie | Reddito            |
|                     |        |       |     |                  |  | ha are ca  | Dominicale Agrario |
|                     | 69     | 518   |     | ENTE URBANO      |  | 01 28      |                    |

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2003 per variazione del 16/04/2003 Pratica n.83920 in atti dal 16/04/2003 (n.1027.1/2003)

| DATI IDENTIFICATIVI |        |       |     | DATI CLASSAMENTO |  |            |                    |
|---------------------|--------|-------|-----|------------------|--|------------|--------------------|
| Identif. Imm.       | Foglio | P.IIa | Sub | Qualità classe   |  | Superficie | Reddito            |
|                     |        |       |     |                  |  | ha are ca  | Dominicale Agrario |
|                     | 69     | 518   |     | FABB RURALE      |  | 01 28      |                    |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
foglio 69 particelle 200 – 201 – 515 - 517

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2003 per frazionamento del 16/04/2003 Pratica n.83920 in atti dal 16/04/2003 (n.1027.1/2003)

| DATI IDENTIFICATIVI |        |       |     | DATI CLASSAMENTO |   |            |                    |
|---------------------|--------|-------|-----|------------------|---|------------|--------------------|
| Identif. Imm.       | Foglio | P.IIa | Sub | Qualità classe   |   | Superficie | Reddito            |
|                     |        |       |     |                  |   | ha are ca  | Dominicale Agrario |
|                     | 69     | 518   |     | SEMINATIVO       | 3 | 00 30      | € 0,09 € 0,03      |

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
foglio 69 particelle 196 – 250  
e variati i seguenti immobili:  
foglio 69 particelle 514 – 515 – 516 – 517

La particella 518 ente urbano di are 01.28 comprende la 518 seminativo di are 00.30 e le particelle sopresse 200 (are 00.42) – 201 (are 00.52) – 515 (are 00.02) e 517 (are 00.02).

La particella 207 foglio 69 di superficie 01.80 are è la corte comune ai numeri 200, 201, 202, 203, 205, 206 del foglio 69.

**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], nata a [REDACTED] [REDACTED], in forza delle seguenti provenienze:

- In forza di atto di cessione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Comiso, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], unità negoziale di proprietà di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED];



- Per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], certificato di denunciata successione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Ufficio del Registro di Vittoria trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore della moglie [REDACTED] per la quota di 3/18 e dei figli [REDACTED] per la quota di 2/18 ciascuno;

**Risultano trascritte accettazioni tacite di eredità dal richiedente Fire Spa per POP NPLs 2020 srl, in qualità di creditore procedente, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] per [REDACTED] per la quota dei 3/18 contro [REDACTED] e ai nn. [REDACTED] per i figli [REDACTED] contro il [REDACTED] per la quota di 2/18 ciascuno.**

- In forza di atto di donazione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Comiso, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] nel quale [REDACTED] dona la sua proprietà dei 2/3 ai tre figli [REDACTED] ciascuno per la quota di 2/9;

- In forza di atto di divisione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Comiso, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] tra [REDACTED] nel quale viene assegnata a [REDACTED] la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, sito in Chiaramonte Gulfi (RG) in c.da Mortilla e censito al catasto fabbricati al foglio 69 p.lla 518 sub 1 e 2 (l'atto riguarda altri beni omissis).

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

Come già specificato, risulta trascritta alla data del 04/07/2024 l'accettazione tacita di eredità.

**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], nata 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 09/01/2025 le formalità gravanti risultano:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED];
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Pubblico Ufficiale [REDACTED] 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 procedenti 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]  
[REDACTED] l' [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]  
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED] l' [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 2 (credito di € 78.646,43 oltre interessi e spese);
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Rep. [REDACTED] del [REDACTED], richiedente FIRE SPA per POP NPLs 2020 srl a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Rep. [REDACTED] del [REDACTED], richiedente FIRE SPA per POP NPLs 2020 srl a favore di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED].

**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 ma, trattandosi di edificazione in zona agricola avvenuta antecedentemente al 1967 come dichiarato nell'atto di donazione-divisione del [REDACTED] Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] ed effettivamente come rilevato nella tavola del PRG del 1966, a livello urbanistico risulta essere regolare, tranne per il bagnetto esterno collegato tramite un'apertura alla costruzione originaria, volume che, per la tipologia di materiali utilizzati, è stato aggiunto in un momento successivo, pertanto privo di titolo abitativo e quindi abusivo.

Si rimanda al quesito l) lettera f).



Immagine 1 – Sovrapposizione immagine satellitare e tavola del PRG del 1966



**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 E3: zone agricole della fascia di pianura con prevalenza di piccole estensioni colturali, ricadenti nell'ambito delle zone che costituiscono aree di influenza di nuclei edificati privi di urbanizzazione, aventi carattere prevalentemente agricolo caratterizzati da un notevole frazionamento della proprietà e dall'uso agricolo per attività secondaria dell'utilizzatore.

Nelle zone E3 sono consentiti i seguenti interventi:

1 - Ammodernamento dei complessi rurali al servizio dell'attività, ivi comprese le parti abitative in essi contenuti, operando interventi di recupero dell'esistente nella logica della conservazione dei caratteri architettonici e ambientali degli insediamenti.

2 - L'edificazione di singoli insediamenti anche con destinazione prevalentemente residenziale per l'utilizzazione agricola di appezzamenti, non necessariamente costituenti aziende agricole vere e proprie, con le modalità costruttive e le regole progettuali indicate nell'apposito capitolo, con il limite minimo di estensione fondiaria di mq. 3.800 (circa due tumoli), densità edilizia per la residenza pari a 0,03 mc/mq e manufatti funzionali alle colture nel limite massimo del 2% della parte effettivamente coltivata con esclusione quindi dei percorsi, delle piantumazioni d'ornamento, delle aree pavimentate ecc. Le coltivazioni dovranno essere esistenti o comunque realizzate prima del ritiro della concessione edilizia.

3 - La realizzazione degli insediamenti e manufatti produttivi per l'agricoltura, nonché quelli previsti dall'art. 22 della L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94, che non potranno incidere su un'area superiore a mq. 5.000 e non potranno avere altezza superiore a ml. 4,50

4 - Nelle parti confinanti con le fasce di rispetto di tutte le strade statali, provinciali, comunali e di competenza comunale che si sviluppano lungo le zone "E2", "E3", "E4", del territorio Comunale, sono consentite opere e attrezzature funzionali al trasporto, sia pubblico che privato, e ai servizi connessi alle esigenze dei fruitori delle strade e degli automezzi in esse transitanti con l'esclusione, nel rispetto delle indicazioni di cui al Codice della Strada D. Lgs 30 aprile 1992 n. 285 e s. m. i. e della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 30 dicembre 1970 n. 5980, di quelle aventi carattere di edificazione, quali alberghi e motel, ristoranti, stazioni di servizio, che svolgono attività diversa da quella del soccorso immediato. La realizzazione delle suddette opere dovrà essere richiesta preventivamente, con progetto di massima.

D.A. 17 ottobre 1997: Le distanze di rispetto stradale devono essere quelle contemplate dal nuovo codice della strada di cui al D.P.R. n.495 del 16/12/1992.

5 - La realizzazione di impianti sportivi scoperti con possibilità di servizi accessori, di nuova edificazione nel limite di densità di 0,03 mc/mq, che siano strettamente pertinenti ai manufatti disciplinati dalle zone E7, oltre l'utilizzo di manufatti E7, qualora presenti nel perimetro dell'intervento.

INDICI E PARAMETRI DELLA ZONA E3

**E3.1 - INDICI EDIFICATORI PER LE RESIDENZE**

1a-densità fondiaria mc/mq 0.03 senza nessuna deroga

1b-rapporto di copertura 0,10

1c-altezza massima ml. 4.00

1d-numero di piani fuori terra: in base all'altezza

1e-distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui a D.P.R. n.495 del 16/12/1992  
D.M. 1404/68

1f-distacco dai confini del lotto ml. 5.00

1g-distanza da altri fabbricati: -ml 10

1h-lotto minimo -mq. 3.800

1i-rapporto abitazione e p.t. -//

1l-rapporto col distacco -non fissato

### **E3.2 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PER TUTTI I NUOVI INTERVENTI DI OGNI TIPO**

2a-copertura:

- a tetto a falda unica o doppia falda a capanna con sporgenza della gronda non superiore a cm.50 dal muro perimetrale tegole a coppo di tipo e colore tradizionali;

- è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici al posto del tegolato a condizione che i suddetti pannelli siano circoscritti da una superficie tegolata di larghezza non inferiore a cm. 90,00 misurata sul piano di falda perpendicolarmente ad ogni lato della figura che include i pannelli fotovoltaici;

- è consentita, per i manufatti produttivi, la copertura piana con copertina di coronamento ad andamento lineare e divieto di elementi prefabbricati lasciati a vista.

2b-rivestimenti murali esterni: - intonaco di tipo tradizionale

2c-ringhiere - a disegno semplice

2d-soglie, stipiti architravi ed elementi di coronamento: - nessuna prescrizione

2e- colori delle facciate - una sola tonalità di colore chiaro a tinta tenue,

2f- infissi esterni - nessuna prescrizione,

2g- recinzione - qualora sia necessario creare nuove recinzioni le stesse dovranno essere realizzate in conformità con i caratteri della zona,

### **E3.3 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE PER LE RESIDENZE**

A villa isolata,

### **E3.4 – DESTINAZIONI D'USO**

Tutti quelli indicati nella definizione della zona

### **E3.5 – MODALITÀ D'INTERVENTO**

Singola autorizzazione o concessione edilizia per ogni tipo di intervento,

### **E3.6 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

Tutti quelli consentiti dalla vigente normativa urbanistica nei limiti definiti dall'apposito capitolo per i fabbricati esistenti e nella definizione della zona.

### **E3.7 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

a-le grondaie, i pluviali, le canne fumarie e simili, nel caso in cui risulti impossibile l'incasso entro le murature, dovranno essere realizzate con materiali idonei e dovranno essere parte integrante del prospetto, in cui dovranno inserirsi coerentemente

b-sono consentiti tutti gli interventi indicati nella definizione delle zone.

**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 20/01/2025. 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.

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

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

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

L'immobile è privo di titolo edilizio ma regolare, tranne per il volume del bagno costruito in data successiva. In sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in cui risulta la superficie del bagnetto (vedasi comparazione delle due planimetrie).

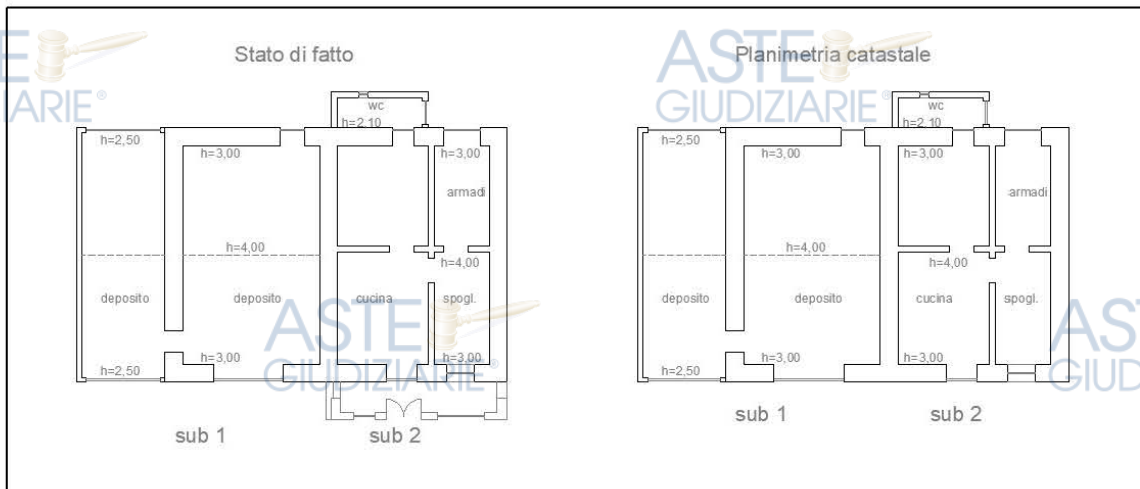


Immagine 2 – Comparazione planimetria catastale e stato di fatto

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

L'immobile è di proprietà della signora [REDACTED], nata a [REDACTED] e residente in altra abitazione.

**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] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 1 (oggetto di altra relazione) e [REDACTED], nata a [REDACTED] l' [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 2, 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)**

//

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

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



Immagine 3 – Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato



- Indicazione del diritto pignorato:

**Bene di proprietà di [REDACTED] per 1/1 del diritto di proprietà (in forza dell'atto di donazione-divisione del [REDACTED] rep. [REDACTED], a rogito Notaio Dr [REDACTED] di Comiso)**

**Lotto 1:** 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 e 2

- Confini:

L'immobile confina a sud-ovest con proprietà [REDACTED], a nord-ovest con stessa proprietà, a nord-est con proprietà [REDACTED] e a sud-est con strada provinciale.

***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 in c.da Mortilla nel Comune di Chiaramonte Gulfi, ricade in zona E3, zona agricola della fascia di pianura con prevalenza di piccole estensioni colturali.

L'intero fabbricato, a pianta rettangolare, è realizzato con struttura portante in muratura spessore 60 cm, tetto a falda con sovrastante manto di copertura in tegole, infissi in legno a vetro singolo.

Il cespite si sviluppa a piano terra ed è diviso in due subalterni, a sinistra rispetto la strada provinciale il sub 1 composto da due locali deposito e a destra il sub 2 che costituisce l'abitazione.

L'immobile è privo di titolo edilizio, ma risulta regolare in quanto edificato in data antecedente il settembre del 1967 tranne per il volume adibito a bagnetto, costruito in data successiva per la tipologia di materiali utilizzati privo di titolo abitativo e pertanto abusivo, non regolarizzabile e da demolire; non ci sono difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, ma è importante specificare che la p.lla 518 è ente urbano pertanto le aperture sulle particelle 516 e 514, di proprietà della debitrice eseguita ma non oggetto di pignoramento, si devono considerare aperture di luce e non di passaggio per cui si renderà necessario installare delle grate per non essere fruibili.

L'abitazione, individuata in catasto fabbricati con il subalterno 2, è a pianta rettangolare ed è costituita da 4 stanze; si accede ad essa direttamente in cucina, di fronte una camera che porta al bagno posto sul retro, a sinistra si accede ad uno spogliatoio e alla camera armadi.

Il subalterno 2, sempre a pianta rettangolare, è composto da due depositi, di cui uno con copertura in lastre di amianto e l'altro con copertura a legno, entrambi a doppia falda.

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

Non sono presenti impianti a norma.

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

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

***- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per***



*l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*  
*- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Il bene pignorato è libero.

*c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui, il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di 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*  
*- 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.

Nella copertura di un deposito presenza di amianto, i cui costi di smaltimento saranno conteggiati e detratti dal valore di stima.

*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.

<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.



**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 [REDAZIONE] Reg. Part. [REDAZIONE] Reg. Gen. [REDAZIONE] - IPOTECA VOLONTARIA 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] il [REDAZIONE], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDAZIONE], nata a [REDAZIONE], 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 [REDAZIONE] Reg. Part. [REDAZIONE] Reg. Gen. [REDAZIONE] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDAZIONE] del [REDAZIONE], a favore di POP NPLs 2020 srl con sede in Roma (C.F. 14859551005) contro [REDAZIONE], nato a [REDAZIONE] il [REDAZIONE], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDAZIONE], nata a [REDAZIONE] l' [REDAZIONE], 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 privo di titolo edilizio, ma regolare in quanto costruito prima del 1967 come già specificato.

Non è presente certificato di agibilità.

Si renderà necessaria la demolizione del bagno posto sul retro, l'installazione di grate per impedire l'accesso nelle particelle di altra proprietà, la rimozione e lo smaltimento della copertura in eternit e il ripristino della copertura.

Costi totali presunti:

- per la demolizione del bagno: € 750,00
- per l'installazione delle grate: 180,00 €/mq x 12,50 mq = € 2.250,00
- per la rimozione e smaltimento della copertura in eternit del deposito e ripristino copertura con pannelli non coibentati: € 4.250,00.

Totale costi complessivi: € 7.250,00

**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, solo per il subalterno 2, 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> |

\*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.

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

**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 abitazione                                             | SL = 49,20 mq     | 100%      | SLc = 49,20 mq                    | comprensiva del 100% dei muri perimetrali verso esterno e del 50% dei muri perimetrali in comunione con altra ditta |
| SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI                                    |                   |           |                                   |                                                                                                                     |
| Locale accessorio non collegato ai vani principali (Deposito adiacente) | SA = 40,18 mq     | 20%       | SAc = 8,02 mq                     | Altezza minima di 1,50 m                                                                                            |
| Box non collegato ai vani principali (adibito a garage)                 | SB = 26,70 mq     | 50%       | SBc = 13,35 mq                    | Altezza minima di 1,50 m                                                                                            |
| Corte                                                                   | SC = 108,00 mq    | 10%       | SCc = 4,16                        | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%                                                             |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                                           |                   |           | <b>SUP<sub>COMM</sub> = 75 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.

Ing. Adriana Vernuccio  
via A. Sordì, 40F - 97100 Ragusa



L'OMI, infatti, fornisce valori minimi e massimi che rappresentano l'ordinarietà, escludendo quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

La sottoscritta, rilevato che correggere il valore dell'OMI con i coefficienti di merito correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare porterebbe ad una valutazione poco coerente con un valore di mercato sottostimato e non avendo reperito atti di compravendita di immobili vicini e similari, ha utilizzato il valore medio della fascia extraurbana zona agricola R1.

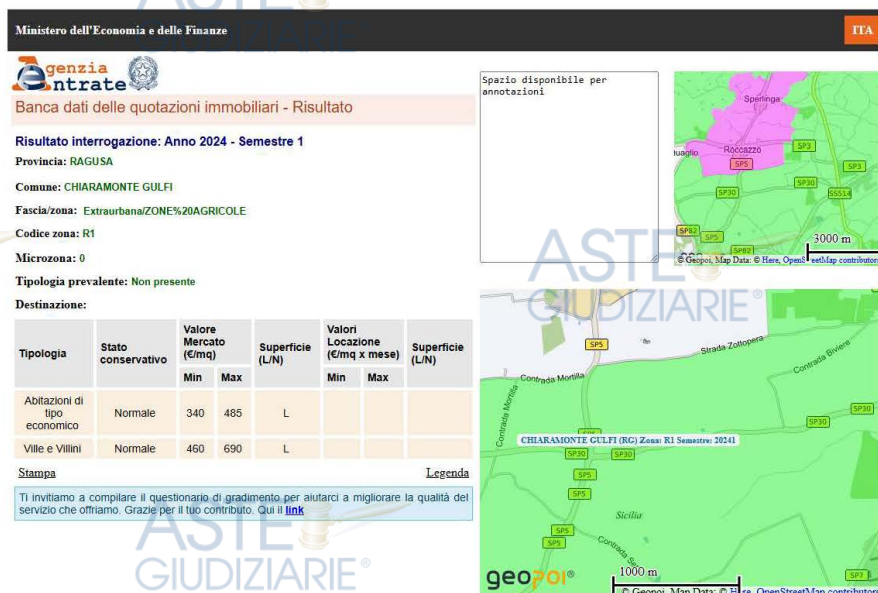


Immagine 4 – Banca dati OMI

- Calcolo valore di mercato dell'immobile

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| Valore di mercato medio della zona per mq | 412,50 €/mq        |
| Superficie commerciale                    | 75,00 mq ≈         |
| <b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>    | <b>30'937,50 €</b> |

Al valore totale dell'immobile verranno decurtate le spese precedentemente indicate e calcolato un abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi occulti:

|                                                         |                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore di mercato dell'immobile                         | 30'937,50 €        |
| Spese complessive (riportate nel quesito I lett. f e g) | 7'500,00 €         |
| Valore immobile decurtato delle spese                   | 23'437,50 €        |
| Abbattimento forfettario del 15%                        | 3'515,63 €         |
| <b>VALORE DI STIMA IMMOBILE (arrotondato)</b>           | <b>20'000,00 €</b> |

Tabella

*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.

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

## 4. ELENCO ALLEGATI

- All.1: Relazione priva di riferimenti Lotto 2
- All.2: Visure storiche per immobile (f.69 p.lla 519 sub 1 e 2)
- All.3: Ispezione ipotecaria per immobile
- All.4: Ispezione ipotecaria per soggetto
- All.5: Planimetrie catastali
- All.6: Estratto di mappa
- All.7: Elaborato planimetrico
- All.8: Rilievo planimetrico
- All.9: Accesso agli atti
- All.10: Atto di donazione-divisione



ALLEGATO N.4  
SCHEMA SINTETICA

**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 PT cat. C/2 e sub 2 PT cat. A/4**

**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] nata a [REDACTED] per 1/1 dell'intera proprietà.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bene       | <p>L'immobile pignorato, sito in c.da Mortilla nel Comune di Chiaramonte Gulfi, ricade in zona E3, zona agricola della fascia di pianura con prevalenza di piccole estensioni colturali.</p> <p>L'intero fabbricato, a pianta rettangolare, è realizzato con struttura portante in muratura spessore 60 cm, tetto a falda con sovrastante manto di copertura in tegole, infissi in legno a vetro singolo.</p> <p>Il cespite si sviluppa a piano terra ed è diviso in due subalterni, a sinistra rispetto la strada provinciale il sub 1 composto da due locali deposito e a destra il sub 2 che costituisce l'abitazione.</p> <p>L'immobile è privo di titolo edilizio, ma risulta regolare in quanto edificato in data antecedente il settembre del 1967 tranne per il volume adibito a bagnetto, costruito in data successiva per la tipologia di materiali utilizzati privo di titolo abitativo e pertanto abusivo, non regolarizzabile e da demolire; non ci sono difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, ma è importante specificare che la p.la 518 è ente urbano pertanto le aperture sulle particelle 516 e 514, di proprietà della debitrice eseguita ma non oggetto di pignoramento, si devono considerare aperture di luce e non di passaggio per cui si renderà necessario installare delle grate per non essere utilizzate.</p> <p>L'abitazione, individuata in catasto fabbricati con il subalterno 2, è a pianta rettangolare ed è costituita da 4 stanze; si accede ad essa direttamente in cucina, di fronte una camera che porta al bagno posto sul retro, a sinistra si accede ad uno spogliatoio e alla camera armadi.</p> <p>Il subalterno 2, sempre a pianta rettangolare, è composto da due depositi, di cui uno con copertura in lastre di amianto e l'altro con copertura a legno, entrambi a doppia falda.</p> <p>Le condizioni di manutenzione dell'immobile, sia esternamente che internamente, sono pessime.</p> <p>Non sono presenti impianti a norma.</p> |
| Ubicazione | Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) – c.da Mortilla<br>Coordinate geografiche: 37°01'30"N 14°36'13"E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titolarità             | <p>Il cespite pignorato risulta appartenere per la quota intera della proprietà a [REDACTED], nata a [REDACTED] in data [REDACTED], in forza delle seguenti provenienze:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- atto di cessione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], unità negoziale di proprietà di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED];</li><li>- per successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], certificato di denunciata successione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Ufficio del Registro di Vittoria trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore della moglie [REDACTED] per la quota di 3/18 e dei figli [REDACTED] per la quota di 2/18 ciascuno;</li></ul> <p><b>Risultano trascritte accettazioni tacite di eredità dal richiedente Fire Spa per POP NPLs 2020 srl, in qualità di creditore procedente, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] per [REDACTED] per la quota dei 3/18 contro [REDACTED] e ai nn. [REDACTED] per i figli [REDACTED] contro il padre [REDACTED] per la quota di 2/18 ciascuno.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- atto di donazione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Comiso, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] nel quale [REDACTED] dona la sua proprietà dei 2/3 ai tre figli [REDACTED] ciascuno per la quota di 2/9;</li><li>- atto di divisione del [REDACTED] rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] di Comiso, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] tra [REDACTED], [REDACTED] nel quale viene assegnata a [REDACTED] la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento, sito in Chiaramonte Gulfi (RG) in c.da Mortilla e censito al catasto fabbricati al foglio 69 p.lla 518 sub 1 e 2 (l'atto riguarda altri beni omissis).</li></ul> |
| Provenienza ventennale | <p>La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente è verificata.</p> <p>Al 09/01/2025 le formalità gravanti risultano:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA Pubblico Ufficiale [REDACTED] 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>• 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] il [REDACTED] per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED] l' [REDACTED], 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] il [REDACTED] per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota intera della proprietà del lotto 2 (credito di € 78.646,43 oltre interessi e spese);</li><li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</u> Rep. [REDACTED] del [REDACTED], richiedente FIRE SPA per POP NPLs 2020 srl a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];</li><li>• TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</u> Rep. [REDACTED] del [REDACTED], richiedente FIRE SPA per POP NPLs 2020 srl a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].</li></ul> |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |                  |    |     |   |  |     |   |       |       |        |    |     |   |  |     |   |        |       |        |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|------------|------|------------|----------|----------------|-----------|----------------|-----------|------------------|----|-----|---|--|-----|---|-------|-------|--------|----|-----|---|--|-----|---|--------|-------|--------|
| Dati Catastali                             | <table><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><tr><td rowspan="2">Chianamonte Gufi</td><td>69</td><td>518</td><td>1</td><td></td><td>C/2</td><td>1</td><td>57 mq</td><td>60 mq</td><td>170,74</td></tr><tr><td>69</td><td>518</td><td>2</td><td></td><td>A/4</td><td>1</td><td>3 vani</td><td>55 mq</td><td>113,10</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Comune | Foglio | P.lla      | Sub  | Zona Cens. | Cat.     | Classe         | Consist.  | Sup. Cat. (mq) | Rend. (€) | Chianamonte Gufi | 69 | 518 | 1 |  | C/2 | 1 | 57 mq | 60 mq | 170,74 | 69 | 518 | 2 |  | A/4 | 1 | 3 vani | 55 mq | 113,10 |
| Comune                                     | Foglio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | P.lla  | Sub    | Zona Cens. | Cat. | Classe     | Consist. | Sup. Cat. (mq) | Rend. (€) |                |           |                  |    |     |   |  |     |   |       |       |        |    |     |   |  |     |   |        |       |        |
| Chianamonte Gufi                           | 69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 518    | 1      |            | C/2  | 1          | 57 mq    | 60 mq          | 170,74    |                |           |                  |    |     |   |  |     |   |       |       |        |    |     |   |  |     |   |        |       |        |
|                                            | 69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 518    | 2      |            | A/4  | 1          | 3 vani   | 55 mq          | 113,10    |                |           |                  |    |     |   |  |     |   |       |       |        |    |     |   |  |     |   |        |       |        |
| 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 realizzato in assenza di titolo edilizio ma, trattandosi di edificazione in zona agricola avvenuta antecedentemente al 1967 come dichiarato nell'atto di donazione-divisione del [REDACTED] Rep. [REDACTED] Racc. [REDACTED] e come effettivamente rilevato nella tavola del PRG del 1966, a livello urbanistico risulta essere regolare, tranne per il bagnetto esterno collegato tramite un'apertura alla costruzione originaria, volume che, per la tipologia di materiali utilizzati, è stato aggiunto in un momento successivo, pertanto privo di titolo abitativo e quindi abusivo.</p> <p>Si renderà necessaria la demolizione del bagno posto sul retro, l'installazione di grate per impedire l'accesso nelle particelle di altra proprietà, la rimozione e lo smaltimento della copertura in eternit e il ripristino della copertura.</p> <p>Costi totali presunti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- per la demolizione del bagno: € 750,00</li><li>- per l'installazione delle grate: 180,00 €/mq x 12,50 mq = € 2.250,00</li></ul>                                                                                                   |        |        |            |      |            |          |                |           |                |           |                  |    |     |   |  |     |   |       |       |        |    |     |   |  |     |   |        |       |        |

|                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                             | - per la rimozione e smaltimento della copertura in eternit del deposito e ripristino copertura con pannelli non coibentati: € 4.250,00.<br>Totale costi complessivi: € 7.250,00                                                                                                                                                                           |
| Immobile insanabile                                                                                                                         | Il volume del bagnetto non è regolarizzabile                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Titolarità Urbanistica                                                                                                                      | Nessun titolo edilizio, ma regolare per essere stato edificato in data antecedente il 1967 tranne per il volume del bagnetto                                                                                                                                                                                                                               |
| Agibilità/Abitabilità                                                                                                                       | L'immobile è privo di 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                                                                                                                           | 30.937,50 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Valore di Vendita Forzata                                                                                                                   | Valore arrotondato 20.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%) | Valore arrotondato 20.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Valore del Canone di Mercato                                                                                                                | //                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vendibilità e motivo                                                                                                                        | Il fabbricato è in pessime condizioni interne ed esterne. Necessita di lavori di manutenzione straordinaria. Gli impianti presenti non sono a norma.                                                                                                                                                                                                       |
| 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                                                                                                   | Iscrizioni e trascrizioni per il compendio pignorato<br><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 [REDAZIONE]</li> </ul> |



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] il [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [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] il [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 1 e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota intera della proprietà del lotto 2 (credito di € 78.646,43 oltre interessi e spese).

**Descrizione**

L'immobile pignorato, sito in c.da Mortilla nel Comune di Chiaramonte Gulfi, ricade in zona E3, zona agricola della fascia di pianura con prevalenza di piccole estensioni colturali.

L'intero fabbricato, a pianta rettangolare, è realizzato con struttura portante in muratura spessore 60 cm, tetto a falda con sovrastante manto di copertura in tegole, infissi in legno a vetro singolo.

Il cespite si sviluppa a piano terra ed è diviso in due subalterni, a sinistra rispetto la strada provinciale il sub 1 composto da due locali deposito e a destra il sub 2 che costituisce l'abitazione.

L'immobile è privo di titolo edilizio ma risulta regolare in quanto edificato in data antecedente il settembre del 1967 tranne per il volume adibito a bagnetto, costruito in data successiva per la tipologia di materiali utilizzati privo di titolo abitativo e pertanto abusivo, non regolarizzabile e da demolire; non ci sono difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, ma è importante specificare che la p.lla 518 è ente urbano pertanto le aperture sulle particelle 516 e 514, di proprietà della debitrice eseguita ma non oggetto di pignoramento, si devono considerare aperture di luce e non di passaggio per cui si renderà necessario installare delle grate per non essere fruibili.

L'abitazione, individuata in catasto fabbricati con il subalterno 2, è a pianta rettangolare ed è costituita da 4 stanze; si accede ad essa direttamente in cucina, di fronte una camera che porta al bagno posto sul retro, a sinistra si accede ad uno spogliatoio e alla camera armadi.

Il subalterno 2, sempre a pianta rettangolare, è composto da due depositi, di cui uno con copertura in lastre di amianto e l'altro con copertura a legno, entrambi a doppia falda.

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

Non sono presenti impianti a norma.

| Destinazione                                                                         |          |        | Civile abitazione e locale garage |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|-----------------------------------|------------------|
| CARATTERISTICHE                                                                      | Acronimo | Sup    | Indice                            | Sup. Commerciale |
|                                                                                      |          | [m²]   | [-]                               | [m²]             |
| Piano terra abitazione                                                               | SL       | 49,20  | 1                                 | 49,20            |
| Deposito                                                                             | SD       | 40,18  | 0,20                              | 8,02             |
| Locale garage                                                                        | SG       | 26,70  | 0,50                              | 13,35            |
| Corte                                                                                | SC       | 108,00 | 0,10/0,02 oltre i 25 mq           | 4,16             |
| Totale                                                                               |          |        |                                   | 75,00            |
| Valore di Mercato                                                                    |          |        |                                   | 30.937,50 €      |
| Spese decurtate                                                                      |          |        |                                   | 7.500,00 €       |
| Valore di stima di VENDITA FORZATA comprensivo dell'abbattimento forfettario del 50% |          |        |                                   | 20.000,00 €      |
| Valore del Canone di Mercato (se richiesto)                                          |          |        |                                   | //               |



Prospetto strada provinciale 30



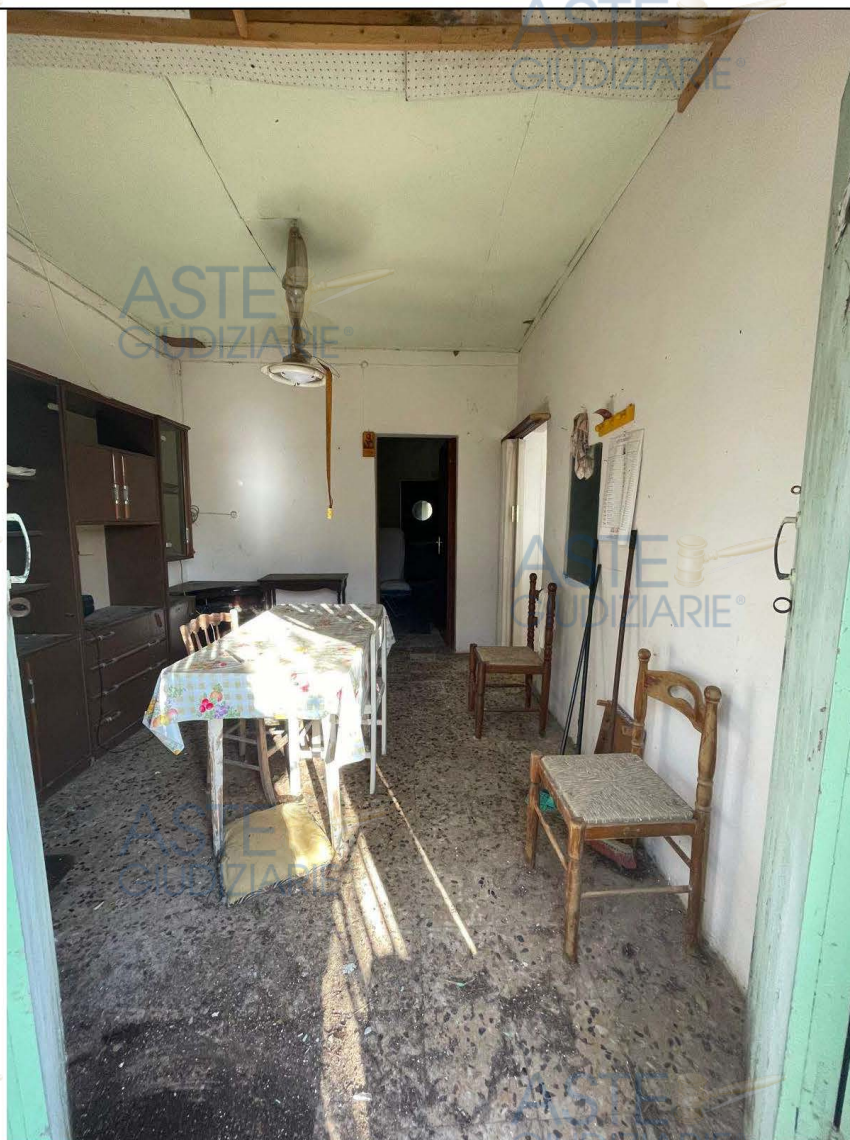


Prospetto principale sud-est



Prospetto nord-ovest





Cucina





Camera



Bagno

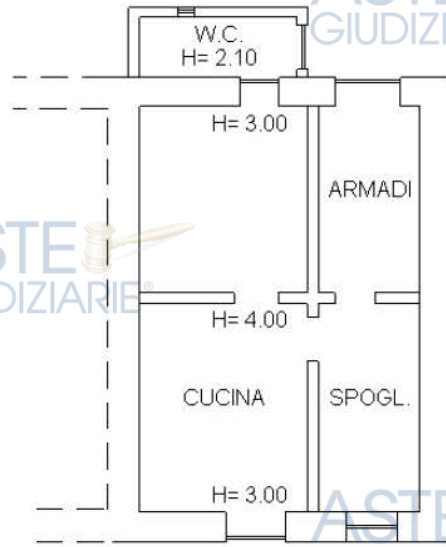


Garage





Deposito

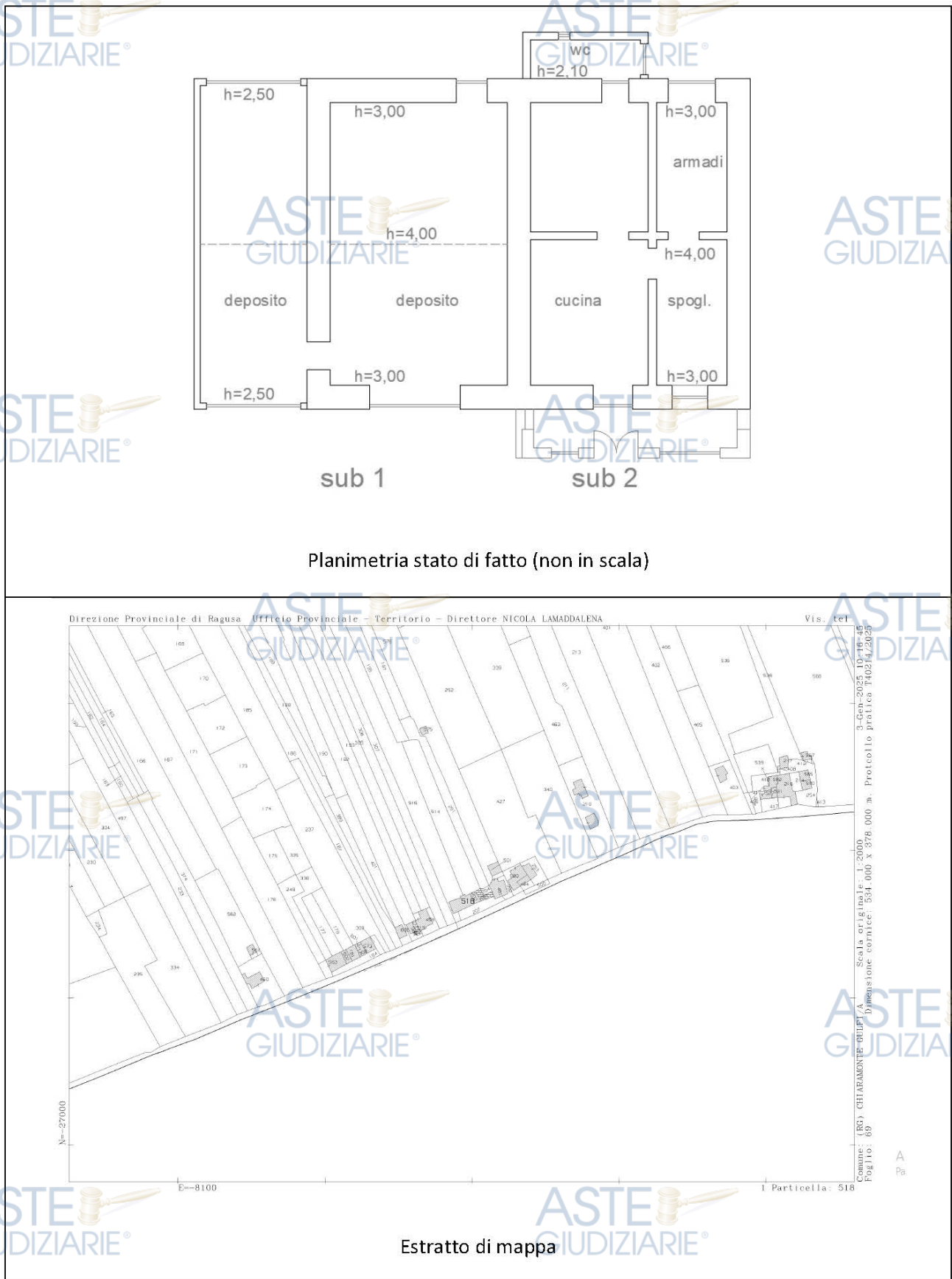


Planimetria catastale sub 2



Planimetria catastale sub 1





Planimetria stato di fatto (non in scala)

Estratto di mappa



Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

Con la presente relazione, composta da n°30 pagine e n°10 allegati, la scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato assegnatole e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, lì 08/04/2025

IL C.T.U.

Ing. Adriana Vernuccio

