

TRIBUNALE DI RAGUSA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO

N. 148/2021 R.G. Es. Imm.

CREDITORE PROCEDENTE

COMMERFIDI Soc. Coop.

Avv. Giannone Antonio

DEBITORE ESECUTATO

████████████████████

Avv. Catra Paolo

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. DI CATALDO CARLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Modica lì 14/03/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco



SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	
Esecuzione Immobiliare n.148/2021 R.G.E. promossa da COMMERFIDI SOC.COOP. contro [REDACTED]	
Giudice Dott. DI CATALDO CARLO	
Custode Giudiziario: Avv. Luigi Iaia	
Esperto del procedimento: Ing. Gianfranco Cicero Santalena	
DIRITTO	Piena proprietà per la quota di 2/9
BENE	Villetta a piano terra con terreno di pertinenza
UBICAZIONE	Ispica (RG), Via Delle Orchidee - C.da Marina di Marza (Coordinate 36.709139955; 14.94789033)
TITOLARITA'	Piena proprietà per la quota di 2/9, a [REDACTED] relativamente a VILLETTA con terreno di pertinenza per Successione in morte del padre [REDACTED], nato a Pozzallo il 15/04/1921 o 1931 (sono riportate nei vari documenti due date differenti) e deceduto l'11/04/1992, giusta dichiarazione registrata in data 03/09/1993 presso l'Ufficio del Registro di Modica ai nn. 821/241, trascritta ai RR.II. di Ragusa il 07/12/1993 ai nn. 14993/11948.
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità nonostante gli errori contenuti nella Successione (errata trascrizione del cognome del debitore ed errata indicazione della quota di proprietà del de cuius della p.lla di terreno 4000 del fg. 102). L'atto precedente alla successione è quello risalente al 1972.
DATI CATASTALI	Catasto Terreni Ispica Fg. 102 p.la 4000 e Catasto Fabbricati Ispica Fg. 102 p.la 4001 sub 2
LOTTO	LOTTO UNICO
OCCUPAZIONE	La villetta risulta disabitata e stando alle informazioni acquisite viene utilizzata nei soli mesi estivi dal comproprietario Roccasalvo Salvatore. Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pozzallo a questo consulente si evince che il debitore esecutato risiede in altro indirizzo assieme alla sua famiglia.
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
IRREGOLARITA' E ABUSI	Realizzazione di una scala in struttura leggera per il raggiungimento della terrazza di copertura; la tettoia, attigua all'ingresso all'alloggio, è stata leggermente ampliata rispetto a quella autorizzata ed è stata modificata sotto il profilo costruttivo (<i>originariamente i pilastri erano in cemento</i>). La copertura dei vani principali, che oggi è tutta a soletta piana, è stata trasformata, nella parte corrispondente al vano letto ed al vano cucina, perché nel progetto essa era stata prevista a falda a spiovente verso il terreno. Realizzazione di un vano in ampliamento in corrispondenza del prospetto secondario che è stato posto in comunicazione con un vano esistente; realizzazione di una tettoia a copertura di una veranda nel retrospetto e modifica di un'apertura.
TITOLARITA' URBANISTICA	La costruzione dell'immobile pignorato è avvenuta in data successiva al 1972 in assenza di Concessione Edilizia. In data 13/09/1980 è stata presentata al Comune di Ispica un'Istanza per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L.R. N.7 del 1980. La Concessione è stata rilasciata in data 25/11/1983 a condizione, tra le altre cose, che "lo smaltimento dei liquami avvenga mediante idonea fossa biologica o allacciamento alla rete fognante pubblica qualora esistente".
AGIBILITA'/ABITABILITA'	L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità che potrà essere richiesto all'esito delle regolarizzazioni edilizie.
DIVISIBILITA'	I cespiti nella loro interezza non sono comodamente divisibili
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (INTERO)	171.043,80 €
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO(INTERO)	133.000,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA QUOTA PIGNORATA DI 2/9	17.735,00 €
VENDIBILITA' E MOTIVO	SCARSA - perché trattasi di quota indivisa non passibile di autonomo e libero godimento
VINCOLI	Le particelle ricadono all'interno del Piano di Assetto Idrogeologico PAI – sito di attenzione- Pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione.
ONERI	Considerando gli oneri relativi alle difformità urbanistiche e catastali da sanare, si ha un totale pari a: 14.500,00 €
APE	Non è stato redatto in ossequio alla Circolare emessa dai Giudici delle esecuzioni. Si stima per la redazione un onere di 200,00 euro



Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	<p>ISCRIZIONE NN. 16317/2443 del 01/12/2015, nascente da Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio N. 4818/2014 del 20/11/2014 a favore della Commerfidi soc.coop., con sede in Ragusa, c.f.: 00247670888 e contro ██████████, nato a Ragusa il 21/11/1958; Documenti correlati : Annotazione n.870 del 23/03/2020 (Restrizione di beni) e Annotazione n. 1224 del 20/05/2020 (<u>gravante solo sulla p.lla di terreno Fg. 102 p.lla 4000</u>);</p> <p>ISCRIZIONE NN. 13119/2198 del 15/09/2017, nascente da Ipoteca Legale derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73, Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia spa Repertorio N. 35119/2016 del 14/09/2017 a favore di riscossione Sicilia spa. e contro ██████████, nato a Ragusa il 21/11/1958;</p>
	TRASCRIZIONI
<p>TRASCRIZIONE NN. 4098/2816 del 16/03/2021, Atto per causa di morte CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, Pubblico Ufficiale Modica Repertorio N. 78352/88888 del 09/03/2021;</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 12446/8523 del 29/07/2021, Atto esecutivo o cautelare, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio N. 1542/2021 del 14/06/2021 a favore della Commerfidi soc.coop., con sede in Ragusa, c.f.: 00247670888 e contro ██████████, nato a Ragusa il 21/11/1958.</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 1625/1294 del 03/02/2022 Atto per causa di morte, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di ██████████.</p>	

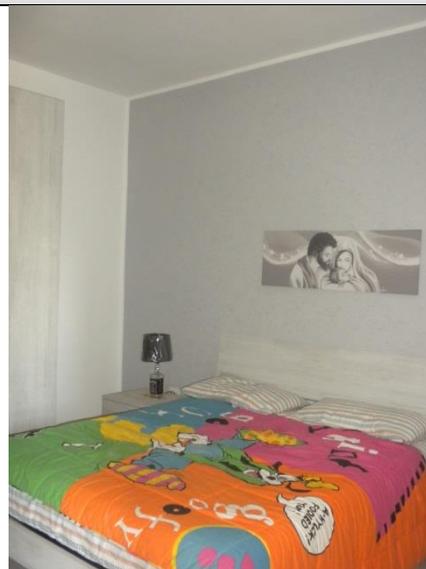
SCHEMA IMMOBILE – LOTTO UNICO

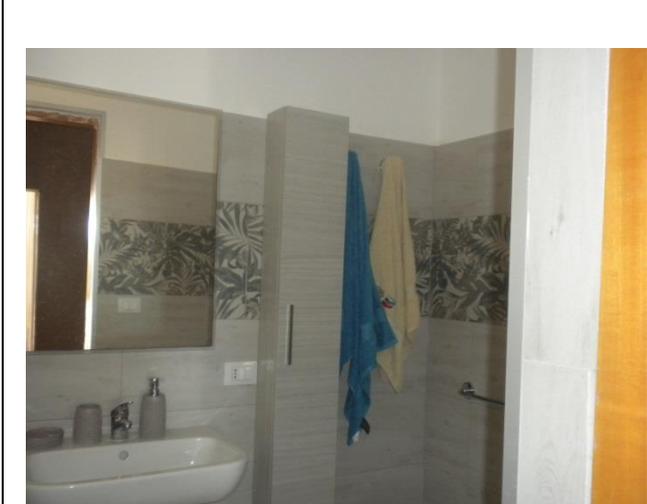


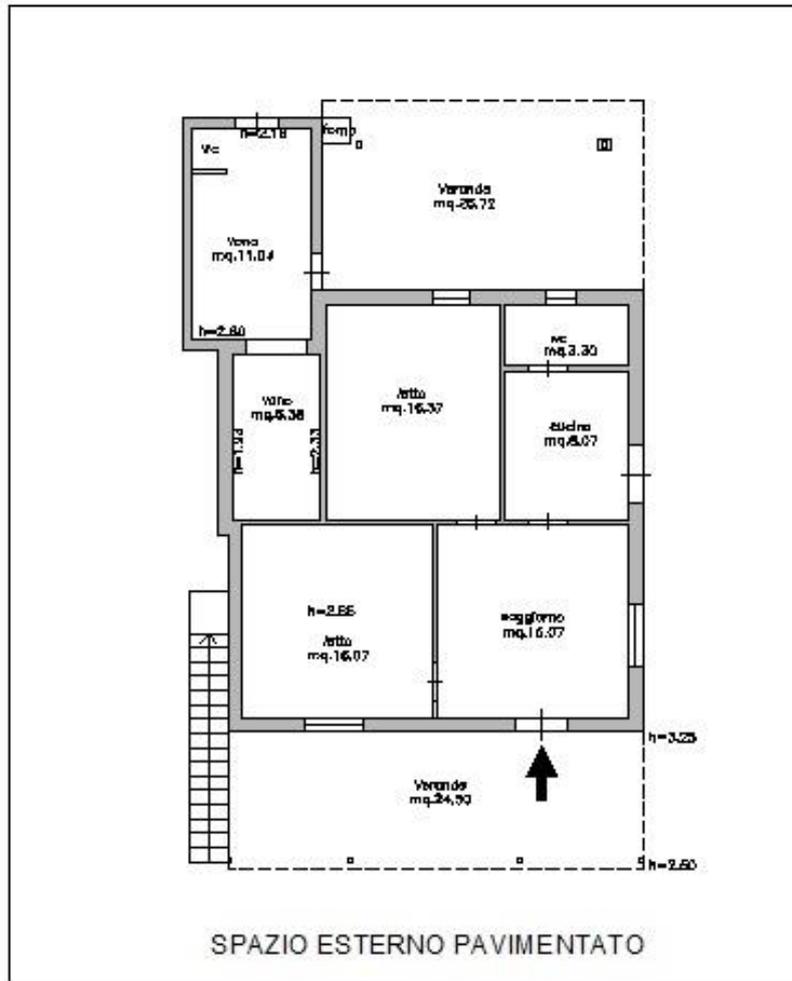
DATI CATASTALI	C.F. Comune di Ispica Fg. 102 P.lla 4001 sub 2 e C.T. Ispica Fg. 102 p.lla 4000
-----------------------	--



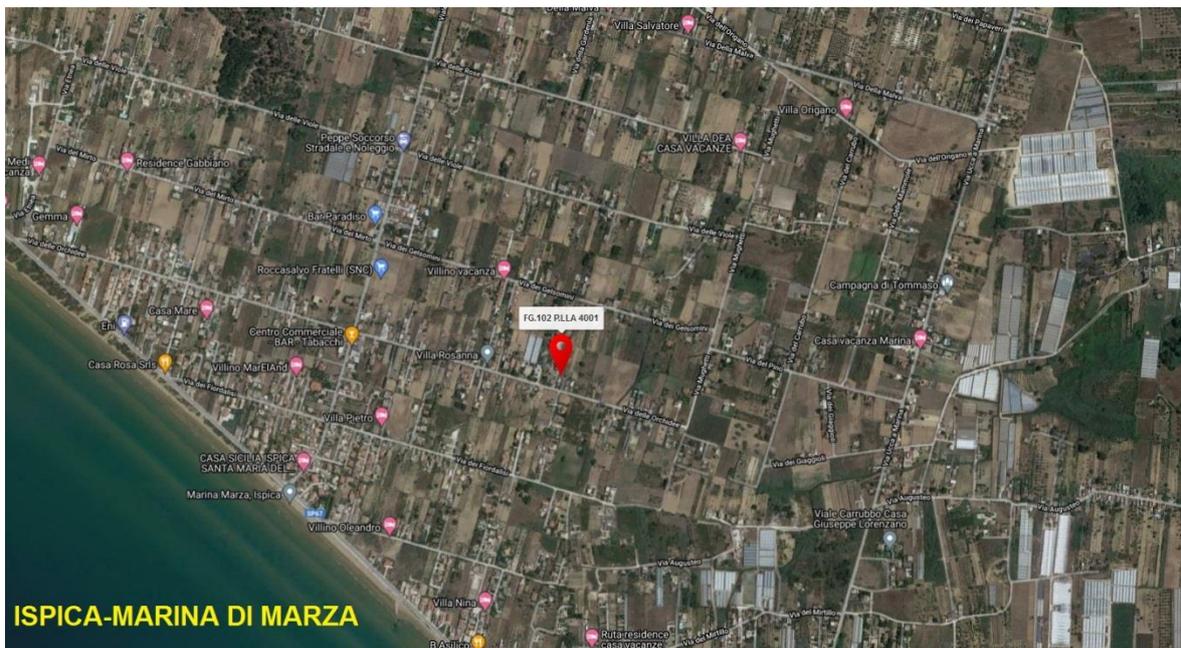
DESCRIZIONE		Immobile indipendente a destinazione d'uso residenziale con terreno di pertinenza sito nel Comune di Ispica in località Marina di Marza, via delle Orchidee		
DESTINAZIONE		Residenziale		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale CASA PER CIVILE ABITAZIONE	S1	92,80	1,00	92,80
Superficie VERANDE CASA PER CIVILE ABITAZIONE	VER	51,22	0,35	17,93
Superficie AREA DI PERTINENZA ESTERNA PAVIMENTATA CASA PER CIVILE ABITAZIONE	PERT	230,00	0,20	46,00
Superficie TERRENO DI PERTINENZA CASA PER CIVILE ABITAZIONE	TER	1096,00	0,010	10,96
Superficie commerciale (SUP)				167,69 mq
VALORE TOTALE DI MERCATO(LOTTO UNICO) INTERO			171.043,80 €	
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO) INTERO			133.000,00 €	
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO) QUOTA PIGNORATA 2/9 DELL'INTERO			17.735,00 €	
FOTO DEGLI INTERNI				





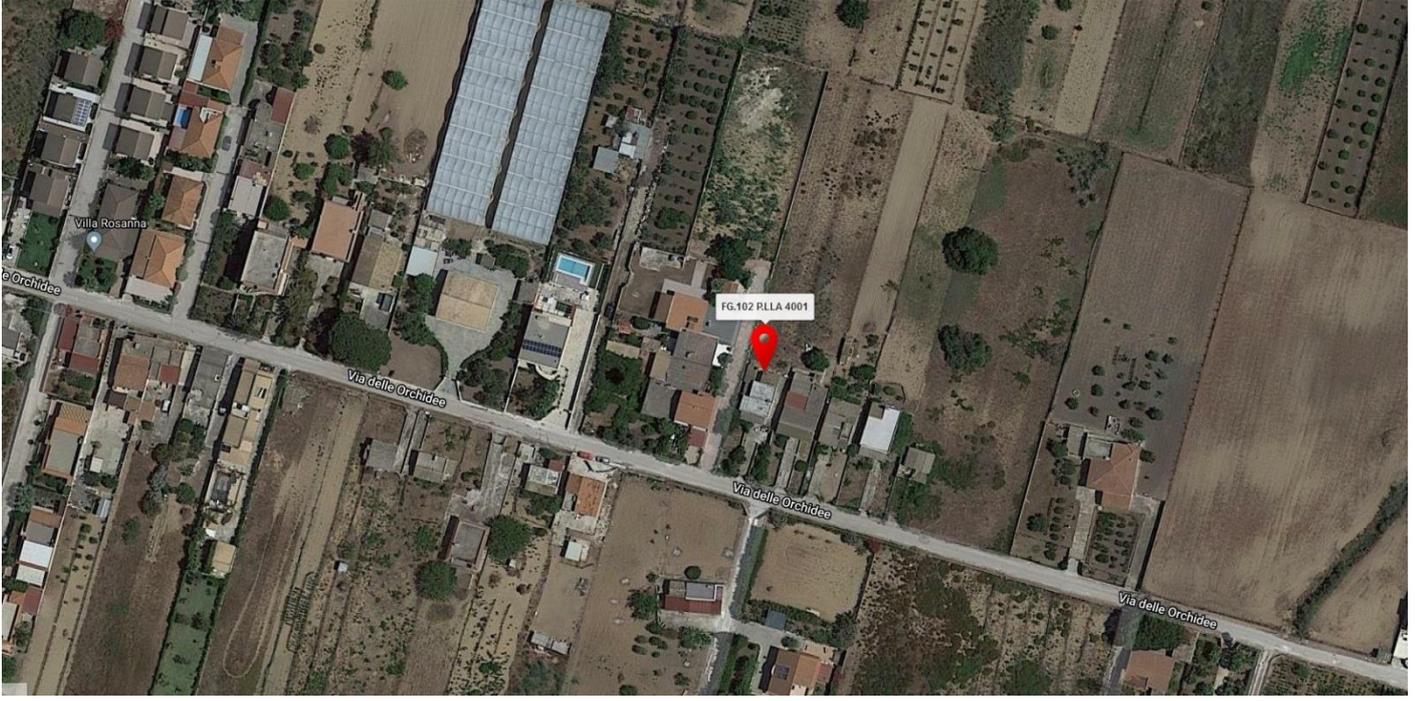


**PLANIMETRIA ALLOGGIO FG.102 P.LLA 4001 SUB 2
VIA DELLE ORCHIDEE
C.DA MARINA DI MARZA- ISPICA**



ISPICA-MARINA DI MARZA





TRIBUNALE DI RAGUSA
– CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Procedimento N. 148/2021 R.G. Es. Imm.

Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: Commerfidi Soc. Coop.

Avv. Giannone Antonio

Debitore esecutato: [REDACTED]

Avv. Catra Paolo

G.E.: Dott. Di Cataldo Carlo

C.T.U.: Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco

RELAZIONE GENERALE

Con Decreto di nomina del 07/10/2021, il sottoscritto Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n° 926 e con studio in Modica in via Sacro Cuore n°12 veniva nominato C.T.U. nel procedimento N.148/2021 R.G. Es.Imm.. Nell'incarico, accettato telematicamente in data 20/10/2021, veniva richiesta relazione scritta da depositare 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice per il 27/04/2022.

Il **mandato** affidato riportava testualmente:

- A) *Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (..)*
- B) *Esaminare, confrontandosi col custode – prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i 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 ai registri immobiliari;*



- c) *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
 - d) *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
 - e) *la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione.*
 - f) *La continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;*
- C) *Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune:*
- a. *la regolarità edilizia e urbanistica*
 - b. *la dichiarazione di agibilità dello stabile*
 - c. *i costi delle eventuali sanatorie*
 - d. *eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)*
 - e. *eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione*
- D) *Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.*
- E) *Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:*
- a. *Per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione*



- b. *Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie*
 - c. *Per accertare lo stato di conservazione*
 - d. *Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale*
 - e. *Per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile*
 - f. *Per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2*
- F) *Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:*
- a. *l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie*
 - b. *l'esistenza di eventuali spese condominiali 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)*
- H) *Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale*
- a. *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*
 - b. *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)*

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministrazione del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

- I) *predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una*



singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2, etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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

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

b) sommaria descrizione del bene

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

c) stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente 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;*
- 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);*
- e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*
- f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
 - *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
 - *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità e 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 compromessi)*
- g) *attestazione di prestazione energetica; qualora nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica il perito estimatore ne darà atto in perizia*
- 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;*
- l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*
- j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*
- k) (.....)*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico il sottoscritto dava immediatamente inizio alle operazioni peritali con lo studio, in primo luogo, del fascicolo di causa.

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare del 14/06/2021 (*trascritto il 29 luglio 2021 presso i RR.II. di Ragusa ai nn. 12446/8523*) emesso dal Tribunale di Ragusa a favore della **Commerfidi Soc. Coop. con sede in Ragusa (P.I. 00247670888)** e contro il debitore esecutato, [REDACTED] nato a Ragusa il 21/11/1958 [REDACTED] [REDACTED]), si evince che gli immobili pignorati sono, come si legge testualmente:



“2/9 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto al NCEU del Comune di Ispica al foglio 102 part.IIa 4001 sub 2 (A7) (ex foglio 82 part.IIa 4001 A7);

2/9 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto al NCT del Comune di Ispica al foglio 102 part.IIa 4000 (ex foglio 82 part.IIa 4000).”

Per completare la raccolta dei dati riguardanti i beni oggetto di valutazione ed effettuare la verifica della conformità catastale ed urbanistica degli stessi, lo scrivente ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica ove ha richiesto ed ottenuto il rilascio della relativa documentazione che si riporta in allegato ed i cui contenuti verranno illustrati nei paragrafi successivi.

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza e data regolare comunicazione alle parti interessate, ho effettuato il **primo sopralluogo ufficiale in data 19/11/2021 alle ore 10.00** insieme al custode nominato, Avv. Luigi Iaia. Nella circostanza, alla sola presenza di uno dei comproprietari, [REDACTED], come si evince dal verbale di accesso (**Allegato A**), ed in assenza dunque del debitore che non si è presentato, si è proceduto all'ispezione degli immobili pignorati, eseguendo rilievi a vista, metrici e fotografici. Nel prosieguo verranno illustrati in maniera più dettagliata i risultati delle attività svolte in occasione dell'accesso agli immobili.

RISPOSTA AL PUNTO B).a DEL MANDATO

“Esaminare la completezza/idoneità dei documenti in atti.”

I documenti contenuti all'interno del fascicolo telematico sono risultati idonei e sufficienti allo svolgimento dell'incarico assegnato.

RISPOSTA AL PUNTO B).b DEL MANDATO

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

Gli immobili pignorati sono correttamente individuati tanto nei documenti catastali quanto in quelli ipo - catastali ad essi relativi. Si rileva solamente che in alcuni documenti ipocatastali (note) risalenti ad un periodo antecedente al settembre del 2015 viene riportato il vecchio identificativo catastale (*fg.82 anziché fg.102*) quello con cui le p.IIe pignorate erano individuate prima della bonifica di identificativo catastale messa in atto d'ufficio dal Catasto. Ma questo chiaramente non ne inficia la corretta individuazione.



RISPOSTA AL PUNTO B).c DEL MANDATO

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

Il sottoscritto CTU ha verificato i dati catastali effettivamente risultanti e ha valutato con esito positivo la corrispondenza tra i dati riportati nelle certificazioni catastali e i dati indicati nell’atto di pignoramento. Non occorre quindi procedere ad alcuna regolarizzazione.

Si riportano di seguito i dati catastali con cui i cespiti oggetto della presente relazione sono oggi univocamente identificati e che si possono anche evincere dalle visure catastali che si riportano in allegato (**Allegato C**):

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Ispica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	102	4001	2	A/7	1	4 vani	91 mq	Totale: 82 mq	€ 320,20
Indirizzo: CONTRADA MARINA DI MARZA, piano: T									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

Catasto Terreni (CT)							
Comune di Ispica							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Sez. Terreni	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	102	4000	Vigneto	4	1.096 mq	€ 3,40	€ 2,40
Indirizzo: CONTRADA MARINA DI MARZA							



Intestati: [REDACTED]

E' stata acquisita la planimetria catastale del fabbricato perché disponibile.

RISPOSTA AL PUNTO B).d DEL MANDATO

“Esaminare le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l’atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento.”

Dall’esame della relazione notarile a firma del Notaio Dott. Filippo Morello versata in atti e dalle visure catastali storiche, risulta che le quote pignorate pari a 2/9 degli immobili oggetto di stima sono pervenute al debitore esecutato [REDACTED] in forza della Successione in morte del padre [REDACTED], nato a Pozzallo il 15/04/1921 e deceduto l’11/04/1992, giusta dichiarazione registrata in data 03/09/1993 presso l’Ufficio del Registro di Modica ai nn. 821/241, trascritta ai RR.II. di Ragusa il 07/12/1993 ai nn. 14993/11948. Al dante causa, [REDACTED], gli immobili erano pervenuti in virtù di Atto di Compravendita (**Allegato D**) ai rogiti del Notaio Dottor Rosario Morello da Ragusa in data 12/10/1972 Rep. N. 49756, Raccolta N. 9282, trascritto il 16/11/1972 ai nn.28174/23725 e 28175/23726 da potere di [REDACTED].

Analizzando le visure ipo-catastali (**Allegato E**) richieste dallo scrivente ed estese al periodo 06/12/1989 - 02/12/2021, sia quelle relative agli immobili sia quella fatta a nome di [REDACTED], in realtà non c’è traccia di alcuna trascrizione di Successione nell’anno 1993 e anche la ricerca della singola nota effettuata con i dati scaturenti dalla certificazione notarile ed inserendo il nominativo del debitore esecutato non ha avuto esito positivo. Preso atto di questa mancanza lo scrivente ha pensato di effettuare una visura ipo-catastale nominativa questa volta a nome della madre del debitore, la sig.ra [REDACTED], anch’essa erede nella successione e ciò al fine di effettuare una verifica. Dalla visura è in effetti emersa la trascrizione della successione e si è potuto risalire all’errore. In sostanza nella successione, la cui nota è stata stampata ed esaminata, erroneamente il debitore esecutato è stato indicato come [REDACTED] con due esse anziché [REDACTED] e gli immobili di nostro interesse risultavano ancora censiti con i vecchi identificativi. Questo



ha fatto sì che la trascrizione non risultasse né nella visura ipo-catastale nominativa perché riportante l'esatto cognome del debitore, né nelle visure degli immobili perché indicanti i nuovi identificativi catastali. Ad ogni buon conto in questo modo si è accertata la provenienza dei beni. Preme però segnalare che dall'esame della predetta successione è emersa un'incongruenza rispetto ai dati scaturenti sia dalla certificazione notarile, su cui si basa il verbale di pignoramento, che dalle visure. In questa successione il terreno identificato dalla p.lla 4000 del Fg.102 ex 82 risulta di proprietà del de cuius, sig. [REDACTED], solo per una quota pari ad 1/2 che si traduce nel fatto che la quota di pertinenza del debitore e degli altri fratelli non è 2/9 come riportato nel Verbale di pignoramento immobili e nella visura, ma 2/18. Analizzando però l'Atto di provenienza ai rogiti del Notaio Dottor Rosario Morello da Ragusa del 12/10/1972 (Rep. N. 49756, Raccolta N. 9282, trascritto il 16/11/1972 ai nn.28174/23725 e 28175/23726) si legge testualmente che *"la signora [REDACTED] (...) stipula il presente atto non in proprio ma nella qualità di speciale procuratrice del marito [REDACTED] (...)"* e ciò vuol dire che acquista in nome e per conto la piena proprietà e non che ne assume la proprietà di metà anche perché la legge che istituisce il regime di comunione legale dei beni è entrata in vigore il 20 settembre 1975, pertanto quanto acquistato prima di quella data risulta escluso dalla comunione legale dei beni, e quindi di proprietà personale di quello dei coniugi che è intervenuto nell'acquisto (*il sig. [REDACTED] che ha dato procura speciale alla moglie*). Altro dato che preme segnalare, per completezza e correttezza di informazioni, riguarda la data di nascita del dante causa, [REDACTED]. Nella successione viene riportata la data di nascita del 15/04/1931 mentre nell'atto del 1972 con cui lo stesso acquistò il terreno su cui sorge l'immobile pignorato, nella certificazione notarile e nelle visure è riportata la data del 15/04/1921.

Chiarita la provenienza e verificata la continuità delle trascrizioni, lo scrivente ha accertato che non esistono servitù o altri vincoli trascritti, o eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento ma piuttosto è stata accertata la presenza della Trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del 03/02/2022 Reg. Gen n. 1625 e Reg. Part. 1294. A proposito di questa nota di trascrizione preme sottolineare intanto che in essa sono inseriti i beni di nostro interesse individuati dall'unità negoziale 1 e che sono ancora indicati con il vecchio identificativo catastale foglio 82 anziché 102. Questo comporta che nelle ispezioni per immobile fatte con gli attuali identificativi catastali la trascrizione non risulta. Nella Sezione D dal titolo *"Ulteriori informazioni"* poi viene citata la successione del 1993 e viene dichiarato che l'accettazione tacita è relativa all'Atto di Divisione del 7/12/1992. Dalla



stampa della nota di trascrizione di questo atto però si evince che gli immobili oggetto della presente stima non sono oggetto della divisione eppure sono inclusi nell'accettazione tacita di eredità.

RISPOSTA AL PUNTO B).e DEL MANDATO

“Verificare la sussistenza di diritti di proprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 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”

I beni pignorati, come detto nei paragrafi precedenti, appartengono per una quota pari a 2/9 al **debitore esecutato** [REDACTED] e ai soggetti che insieme a lui di seguito si elencano:

[REDACTED]

RISPOSTA AL PUNTO B).f DEL MANDATO

“La continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità (...)”

Il sottoscritto ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per i cespiti in esame, rilevando quanto riportato nel paragrafo **“RISPOSTA AL PUNTO B).d DEL MANDATO”** a cui si rimanda. Si ribadisce che il trasferimento è avvenuto per causa di



morte e si rileva che di recente, in data 03/02/2022 è stata trascritta ai nn. Reg. Gen n. 1625 e Reg. Part. 1294 l'Accettazione tacita di eredità.

In conclusione si può asserire che è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio; il trasferimento di proprietà degli immobili pignorati è avvenuto per causa di morte e la nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità risulta.

RISPOSTA AL PUNTO C).a DEL MANDATO

“Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica.”

Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica, unitamente alle informazioni contenute nell'Atto di provenienza, hanno consentito di apprendere che **la costruzione dell'immobile pignorato è avvenuta in data successiva al 1972 (anno in cui il padre del debitore esecutato ha acquistato il terreno oggi identificato dalla p.lla 4000 del foglio 102 ex p.lla 1009 del foglio 82) in assenza di Concessione Edilizia.**

In data 13/09/1980 è stata presentata al Comune di Ispica un'Istanza per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria (Allegato F), ai sensi della L.R. N.7 del 1980. La Concessione è stata rilasciata in data 25/11/1983 a condizione, tra le altre cose, che “lo smaltimento dei liquami avvenga mediante idonea fossa biologica o allacciamento alla rete fognante pubblica qualora esistente”. Preme rilevare a riguardo che in occasione del sopralluogo è stata accertata la presenza della fossa settica sulla porzione di terreno retrostante l'alloggio

L'esame dello stato dei luoghi ha evidenziato l'esistenza di alcune difformità rispetto al progetto autorizzato. Nello specifico in aderenza al prospetto principale, sul lato sinistro, è stata realizzata una scala, con gradini in lamiera zincata e ringhiera in ferro zincato, che conduce al sovrastante lastrico solare ove insiste anche una ringhiera che ne delimita il perimetro. La tettoia, attigua all'ingresso all'alloggio, è stata leggermente ampliata rispetto a quella autorizzata ed è stata modificata sotto il profilo costruttivo (*originariamente i pilastri erano in cemento*). La copertura dei vani principali, che oggi è tutta a soletta piana, è stata trasformata nella parte corrispondente al vano letto ed al vano cucina perché nel progetto essa era stata prevista a falda a spiovente verso il terreno. In corrispondenza del prospetto secondario invece si è riscontrata la presenza di una tettoia di mq 26,72 ed altezza 2,75 ml al colmo e 2,15 ml alla gronda, di un vano coperto ad essa adiacente di mq 11,04 ed altezza media 2,49 e di un forno in muratura. La presenza dei suddetti manufatti non risulta dagli elaborati grafici del progetto approvato. La tettoia ha



una struttura portante in acciaio e una copertura realizzata in pannelli di tipo Isopan; il vano è stato realizzato con tamponamenti in muratura e con una copertura con travi in ferro su cui sono stati posizionati gli stessi pannelli di tipo Isopan utilizzati per la tettoia. Questa stanza realizzata in ampliamento, ove si scorgono un piccolo servizio igienico ed una cucina, è posta in comunicazione con il vano che nel progetto approvato è indicato come locale forno e che oggi non è altro che un locale di sgombero. Il volume di quest ultimo è stato ridotto e la sua copertura, che ingloba il locale in ampliamento dianzi descritto, è stata modificata in quanto prima presentava una pendenza verso il confine sinistro e oggi invece ha una pendenza verso il terreno. Internamente poi è stata accertata la modifica dell'apertura del vano che nel progetto è indicato come pranzo e che oggi è adibito a letto. Trattasi di una porta finestra che è stata trasformata in finestra.



PLANIMETRIA ALLOGGIO FG.102 P.LLA 4001 SUB 2
VIA DELLE ORCHIDEE
C.DA MARINA DI MARZA - ISPICA
INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA'



RISPOSTA AL PUNTO C).b DEL MANDATO

“Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile.”

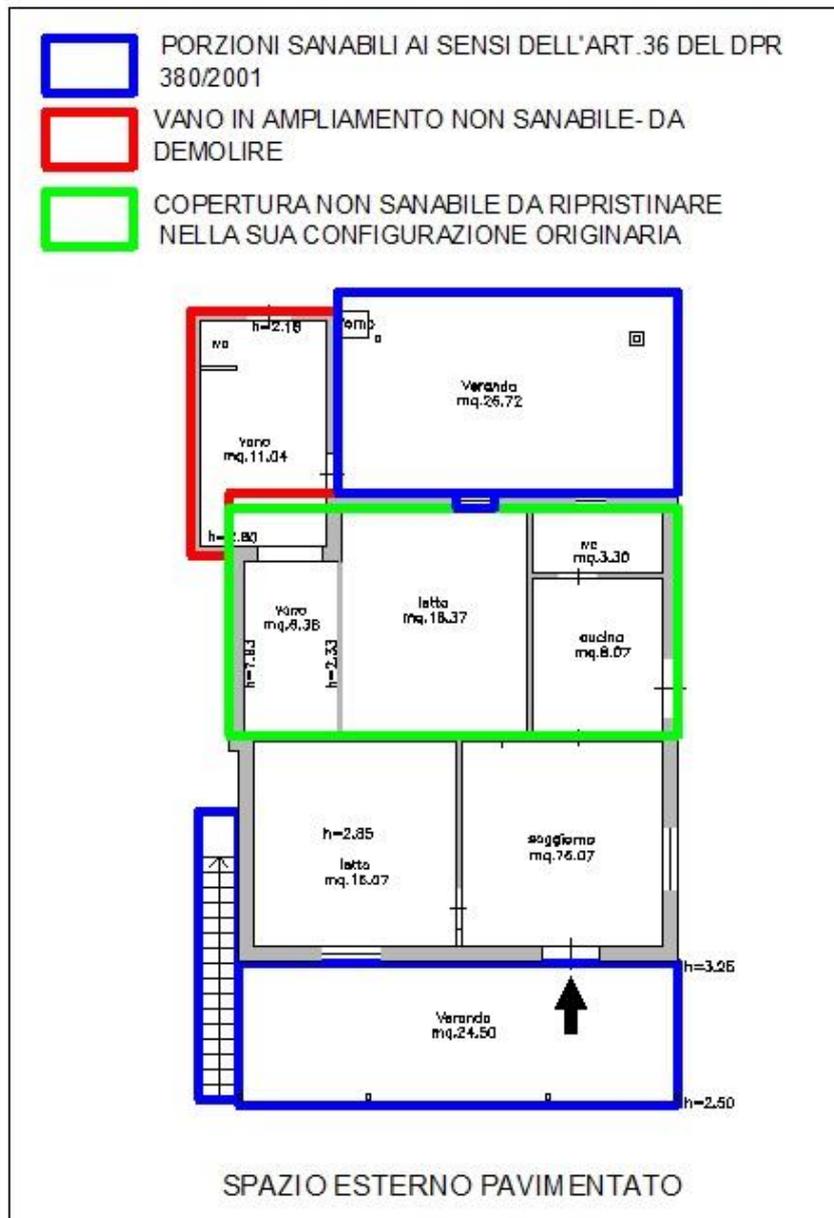
Non è stato mai rilasciato per il cespite in oggetto il certificato di agibilità che è subordinato alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, all’ottenimento dell’autorizzazione allo scarico ed anche all’adeguamento degli impianti tecnologici.

RISPOSTA AL PUNTO C).c DEL MANDATO

“Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, i costi delle eventuali sanatorie.”

Elencate ai paragrafi precedenti tutte le difformità riscontrate, nel seguito si procederà ad indicare **l’iter da seguire per regolarizzare quelle passibili di essere sanate e gli oneri da sostenere**. Preliminarmente si rileva che, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente, i cespiti di interesse ricadono nella Sottozona CT1 del PRG ma non essendoci ancora i piani attuativi valgono le norme della zona E1. Ciò fa sì che il volume realizzato in ampliamento non può essere sanato e quindi va demolito. Può essere salvaguardata solo la parte del locale ex forno legittimata dalla vecchia concessione edilizia. La modifica apportata alla copertura siccome ha comportato aumento di volumetria, circa 20 mc in più, al momento non è sanabile e quindi occorre ripristinare lo stato dei luoghi come risultante dagli elaborati grafici del progetto approvato. Le due tettoie, anteriore e posteriore, la scala ubicata in corrispondenza del prospetto principale e la modifica all’apertura possono invece essere regolarizzate presentando una richiesta di autorizzazione in sanatoria ai sensi dell’art.36 del DPR 380/2001 (ex art.13 L.47/85) che però, visto che i cespiti di interesse ricadono all’interno del PAI, Piano di Assetto Idrogeologico- sito di attenzione- Pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione, è subordinata al buon esito dello Studio Pai.





PLANIMETRIA ALLOGGIO FG.102 P.LLA 4001 SUB 2
VIA DELLE ORCHIDEE
C.DA MARINA DI MARZA - ISPICA
INDICAZIONE DELLE PARTI PASSIBILI DI
REGOLARIZZAZIONE E NON

Per quanto riguarda gli oneri da sostenere per la demolizione si stima:

COSTI PER DEMOLIZIONE VANO IN AMPLIAMENTO **3.000,00 euro**

COSTI PER RIPRISTINO COPERTURA **5.000,00 euro**

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TETTOIE E SCALA **6.000,00 euro**

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ALL'ESITO DELLA REGOLARIZZAZIONE

URBANISTICA **500,00 euro**

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE: 14.500,00 euro



RISPOSTA AL PUNTO C).d DEL MANDATO

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

Dalle informazioni reperite e dai documenti in possesso non sussistono oneri urbanistici pendenti relativi alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata; occorrerà comunque regolarizzare le difformità riscontrate in quanto il progetto autorizzato in tale concessione non rispecchia lo stato reale dei luoghi. Si rimanda al paragrafo RISPOSTA AL PUNTO C).a DEL MANDATO ove si è ampiamente parlato delle difformità riscontrate.

RISPOSTA AL PUNTO C).e DEL MANDATO

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

Le informazioni assunte presso gli Uffici preposti e segnatamente quelle contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica (*che è stato richiesto prima dell’emissione della Circolare dei Giudici delle Esecuzioni del 18/12/2021 con cui i periti vengono esentati dall’allegazione dei CDU e degli APE*) hanno consentito di apprendere che i cespiti di interesse ricadono nella Sottozona CT1 del PRG, indicata come Unità di Insediamento Stagionale prioritario che riguarda le tre unità di insediamento stagionale di Rio Favara, Marina di Marza e Porto Ulisse. All’Art. 9 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, per la sottozona CT1, si legge quanto segue:

- 1) la densità territoriale è di mc/mq 0,75;
- 2) la densità edilizia fondiaria per le aree ricettive è di mc/mq 1,8;
- 3) la densità edilizia fondiaria per le aree di attrezzature è di mc/mq 0,34;
- 4) l’altezza massima assoluta non sarà superiore a m. 7,50 per le destinazioni residenziali e potrà raggiungere m.9,00 per quelle alberghiere e assimilabili;
- 5) l’edificazione è subordinata all’adozione degli strumenti di attuazione del P.R.G. indicati all’art.3 con le quantità riportate nelle tabelle allegate 2 e 4.

In linea generale gli strumenti di attuazione prevederanno:

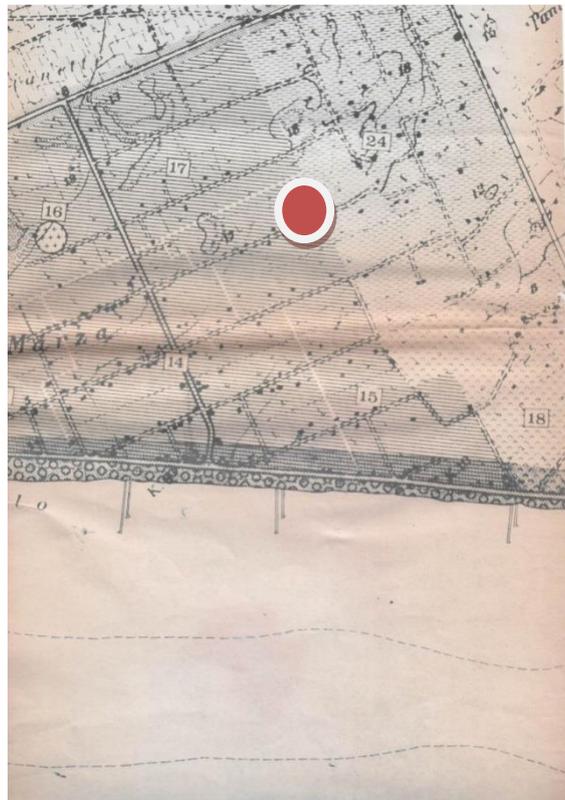
- Che l’edilizia ricettiva con destinazioni d’uso di cui ai punti a), m) dell’art.4 sia concentrata 35% della superficie totale di ogni singola unità di insediamento, con un volume edilizio non superiore all’85% del totale corrispondente alla densità territoriale;



- Che un ulteriore 35% della superficie totale ospiterà i servizi e le attrezzature pubbliche e private con destinazioni d'uso di cui ai punti d), e), 1), ed n) e che ivi sarà edificato il volume edilizio residuo;
- Che il restante 30% della superficie totale sia riservato alla viabilità, ai canali e specchi d'acqua e comunque spazi pubblici e privati inedificabili.

I piani di lottizzazione convenzionata in atto saranno adeguati alle nuove densità edilizie e alle corrispondenti esigenze di spazi pubblici e attrezzature di servizio secondo i parametri riportati nelle tabelle allegate 2 e 4.

In attesa che le aree siano avviate all'attuazione con i programmi pluriennali di cui alla legge 28/1/77 n. 10, in esse si potranno costruire residenze unifamiliari con le norme della sottozona E1, indicate all'art.11 (**Allegato G**)



Stralcio PRG

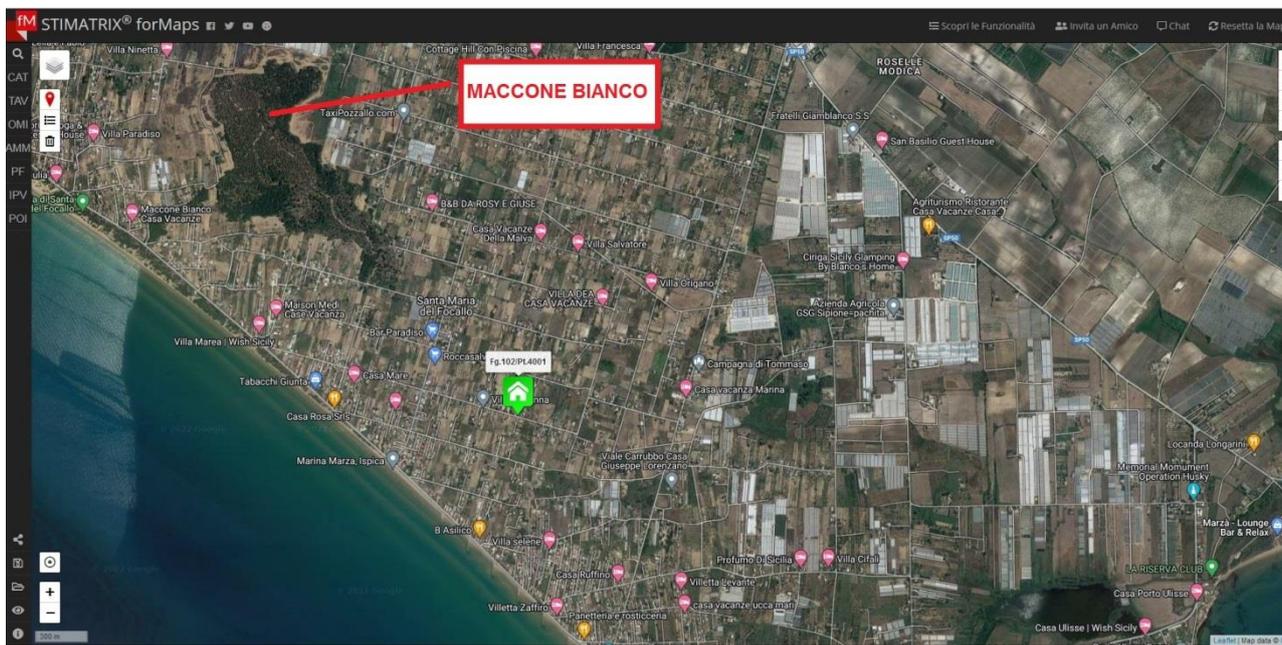
RISPOSTA AL PUNTO D) DEL MANDATO

“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.”

Le informazioni assunte hanno consentito di apprendere che i **cespiti di interesse ricadono all'interno del PAI**, Piano di Assetto Idrogeologico- sito di attenzione-



Pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione, ma che **non sono interessati da altri vincoli di tipo paesaggistico**



Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dei cespiti che si trovano in prossimità del Bosco del Maccone Bianco



Stralcio della Carta dei beni paesaggistici da cui si evince che i cespiti, collocati in prossimità del Bosco del Maccone Bianco non ricadono in zona vincolata perché al di fuori delle zone campite





Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico da cui si evince che i cespiti, collocati in prossimità del Bosco del Maccone Bianco ricadono all'interno del Piano di Assetto Idrogeologico – sito di attenzione- Pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione, zona campita di azzurro



RISPOSTA AL PUNTO E).a DEL MANDATO

“Verificarne la consistenza e l’esatta identificazione”

Gli immobili pignorati, ubicati in territorio di Ispica alla c.da Marina di Marza, sono così identificati catastalmente:

Catasto Fabbricati del Comune di Ispica, **Fg. 102, p.IIa 4001 subalterno 2**, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 91 mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 82 mq, Rendita catastale 320,20 euro;

Catasto Terreni del Comune di Ispica, **Fg. 102, p.IIa 4000**, Qualità Vigneto, Classe 4, Superficie 1096 mq, Reddito Dominicale 3,40 euro, Reddito Agrario 2,40 euro.



Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Ispica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	102	4001	2	A/7	1	4 vani	91 mq	Totale: 82 mq	€ 320,20
Indirizzo: CONTRADA MARINA DI MARZA, piano: T									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

Catasto Terreni (CT)							
Comune di Ispica							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Sez. Terreni	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	102	4000	Vigneto	4	1.096 mq	€ 3,40	€ 2,40
Indirizzo: CONTRADA MARINA DI MARZA							
Intestati: [REDACTED]							
[REDACTED]							
[REDACTED]							
[REDACTED]							

RISPOSTA AL PUNTO E).b DEL MANDATO

“Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie”

In occasione del sopralluogo si è eseguito il rilievo visivo, metrico e fotografico dell'immobile, i cui risultati saranno esposti dettagliatamente nel paragrafo relativo alla stima.



RISPOSTA AL PUNTO E).c DEL MANDATO

“Accertare lo stato di conservazione”

In occasione del sopralluogo si è eseguito il rilievo visivo e fotografico dell'immobile, i cui risultati saranno esposti dettagliatamente nel paragrafo relativo alla stima.

RISPOSTA AL PUNTO E).d DEL MANDATO

“Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale”

Si rimanda ai paragrafi intitolati risposta al punto B).c e C).a del mandato

RISPOSTA AL PUNTO E).e DEL MANDATO

“Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile”

Gli immobili pignorati sono di proprietà per la quota pari a 2/9 del debitore esecutato, sig.

██████████, e per le restanti quote dei signori ██████████
██████████
██████████

Trattandosi di una residenza di tipo stagionale al momento del sopralluogo è risultata disabitata e stando a quanto riferito dal comproprietario ██████████ all'atto del sopralluogo è lui stesso con la sua famiglia ad usufruirne nei mesi estivi.

RISPOSTA AL PUNTO E).f DEL MANDATO

“Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo (..)”

Le informazioni inerenti la procedura che ci occupa sono state fornite al debitore esecutato mediante l'invio per posta del foglio informativo, dal momento che lo stesso non ha preso parte alle operazioni peritali.

RISPOSTA AI PUNTO F).a e F).b DEL MANDATO

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

I cespiti oggetto di pignoramento sono un immobile residenziale unifamiliare ed uno stacco di terreno, motivo per cui **non sono presenti spese di tipo condominiale.**



RISPOSTA AL PUNTO G) DEL MANDATO

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

I cespiti oggetto di pignoramento sono un immobile residenziale unifamiliare ed uno stacco di terreno che allo stato attuale, come detto prima, risultano disabitati e che stando alle informazioni acquisite vengono utilizzati nei soli mesi estivi dal comproprietario [REDACTED]. Il CTU in allegato riporta il certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pozzallo dal quale si evince che il debitore esecutato risiede in altro indirizzo assieme alla sua famiglia (**Allegato B**).

RISPOSTA AL PUNTO H).a DEL MANDATO

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

Nel paragrafo RISPOSTA AL PUNTO I).e DEL MANDATO si sono elencate tutte le formalità gravanti sui beni di nostro interesse

RISPOSTA AL PUNTO H).b DEL MANDATO

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

Come sopra riportato i cespiti oggetto di pignoramento sono un immobile residenziale unifamiliare ed uno stacco di terreno ed allo stato attuale, come detto prima, risultano disabitati e stando alle informazioni acquisite vengono utilizzati nei soli mesi estivi dal comproprietario [REDACTED]. Il CTU in allegato riporta il certificato di residenza rilasciato dal Comune di Pozzallo dal quale si evince che il debitore esecutato risiede in altro indirizzo assieme alla sua famiglia (**Allegato B**).

RISPOSTA AL PUNTO I).a DEL MANDATO

“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.”**

Prima di procedere alla compilazione della relazione di stima lo scrivente ritiene opportuno individuare i lotti di vendita. Nel caso in esame, **dato l'oggettivo rapporto pertinenziale tra i beni oggetto di pignoramento**, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno costituire un **LOTTO UNICO** comprendente i due immobili pignorati, che nell' Atto di Pignoramento sono individuati nel seguente modo:

- *“2/9 piena proprietà immobile sito in Ispica, distinto al NCEU del comune di Ispica al foglio 102 part.IIa 4001 sub 2 (A7) (ex foglio 82 part.IIa 4001 A7);*
- *2/9 piena proprietà terreno sito in Ispica, distinto al NCT del comune di Ispica al foglio 102 part.IIa 4000 (ex foglio 82 part.IIa 4000).”*

I cespiti oggetto di pignoramento possono essere sintetizzati nella seguente tabella:

SINTESI LOTTO DI VENDITA					
LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
LOTTO UNICO	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1	2/9 Diritto di proprietà Cat. A/7- Abitazione in villini	Ispica (RG) C.da Marina di Marza	Catasto Fabbricati Ispica Fg.102 P.IIa 4001 sub 2,Piano T	 (proprietà per 2/9)
	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 2	2/9 Diritto di proprietà Cat. Terreno	Ispica (RG) C.da Marina di Marza	Catasto Terreni Ispica Fg.102 P.IIa 4000	 (proprietà per 2/9)

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.IIa 4001 sub 2 del foglio 102** presenta i seguenti confini catastali:

- a **sud** con strada pubblica di accesso denominata via Delle Orchidee;



- a **nord** con la p.lla di terreno pignorata appartenente al debitore esecutato e ai suoi congiunti comproprietari;
- ad **est** con proprietà [REDACTED]
- ad **ovest** con la p.lla 3805 catastalmente intestata a [REDACTED] in qualità di Livellario e al Comune di Ispica in qualità di Concedente

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.lla 4000 del foglio 102** presenta i seguenti confini catastali:

- a **sud** con la p.lla pignorata 4001 su cui insiste il fabbricato appartenente al debitore esecutato e ai suoi congiunti comproprietari;
- a **nord** con la p.lla 1262 intestata a più soggetti ([REDACTED]) in qualità di livellari o proprietari e al Comune di Ispica in qualità di concedente e con la p.lla 1263 intestata alle ditte [REDACTED] che figurano come livellario o enfiteuta e al Comune di Ispica come concedente
- ad **est** con proprietà [REDACTED]
- ad **ovest** con le p.lle 3805 e 469 catastalmente intestate a [REDACTED] in qualità di Livellario e al Comune di Ispica in qualità di Concedente

Da quanto risulta dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto presso l'immobile in esame, lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale esistente e rispetto al progetto urbanistico autorizzato. Per la sola regolarizzazione catastale è possibile quantificare, in via approssimativa, il costo da sostenere, comprendente competenze tecniche e spese d'istruttoria presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, nell'importo di circa euro 500,00 euro a cui occorre sommare gli oneri da sostenere per demolizione volumi non sanabili, ripristino stato dei luoghi assentito e regolarizzazione difformità sanabili che ammontano complessivamente a 14.000,00 euro.

Si riporta di seguito lo stralcio dell'estratto di mappa catastale con l'individuazione del sito.





Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione del sito

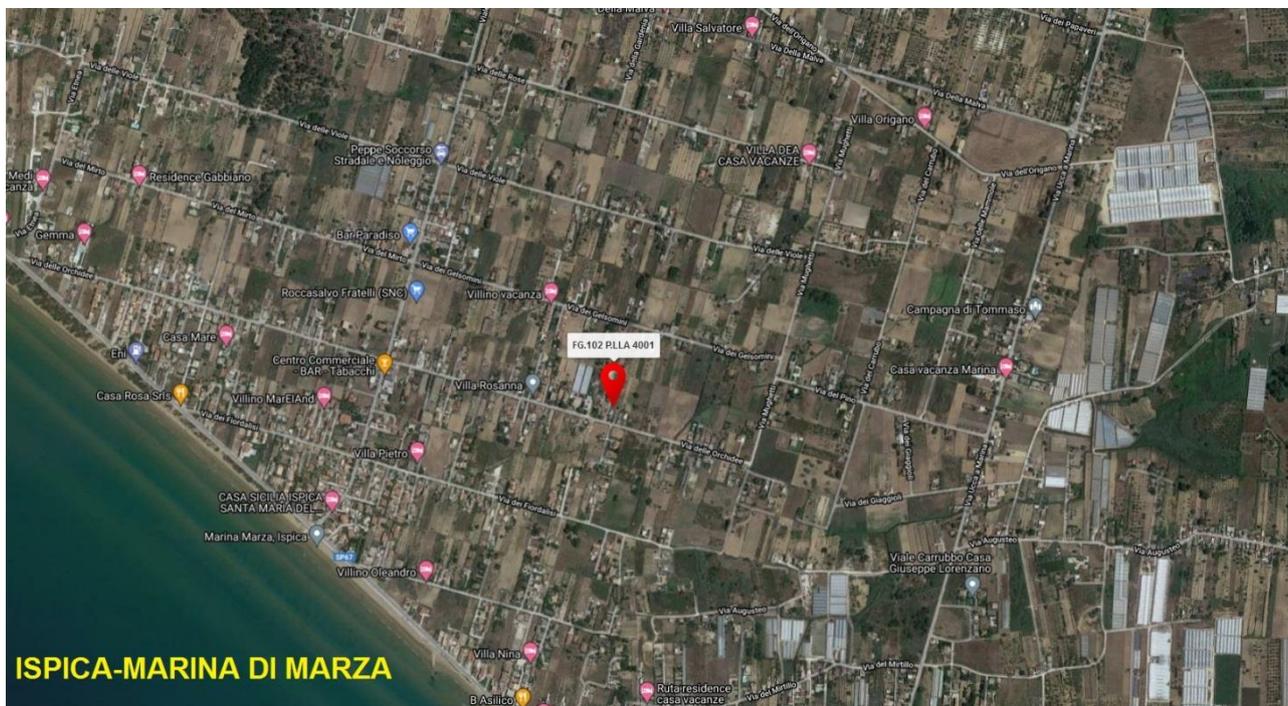
RISPOSTA AL PUNTO I).b DEL MANDATO

“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”

I cespiti di interesse costituenti il LOTTO UNICO sono ubicati in territorio di Ispica alla via Delle Orchidee, traversa del più noto viale Kennedy, strada principale e cuore pulsante della frazione Marina di Marza, località balneare situata sulla fascia costiera del territorio comunale, particolarmente frequentata durante la stagione estiva dai turisti e dai cittadini ispicesi e dei comuni limitrofi. Tale zona che è dotata di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta ben servita e collegata, molto prossima alla spiaggia ed è caratterizzata da una elevata densità edilizia. Nell’immediato intorno degli immobili oggetto



di valutazione sorgono numerosi edifici di analoga tipologia, per lo più abitazioni indipendenti, a carattere quindi prevalentemente residenziale, fisso e stagionale, dotati di terreni di pertinenza coltivati a vigneto o sistemati a giardino.



Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dei cespiti in esame

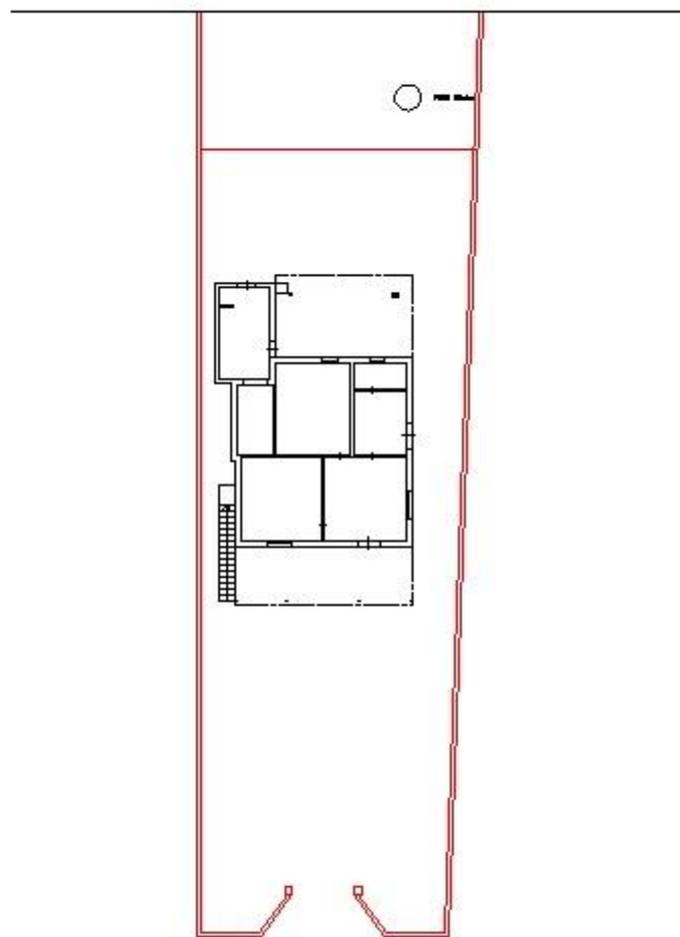


Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dei cespiti in esame

La p.lla catastale su cui insiste l'immobile residenziale è delimitata da una recinzione muraria al di sopra della quale si scorgono alternativamente della rete metallica con paletti (a destra del prospetto), degli elementi traforati prefabbricati in cemento (a sinistra) e una



ringhiera in alluminio (*nella parte prospiciente l'ingresso alla proprietà*). L'ingresso alla proprietà avviene dalla pubblica via, è unico ed è individuato da un cancello in alluminio la cui larghezza consente tanto il passaggio pedonale quanto quello carrabile. L'immobile, che dista dal ciglio stradale circa ml 19,00, gode anteriormente della comodità di un ampio spazio di pertinenza esterno (*circa 230 mq*) che è risultato pavimentato con un pavimento industriale in cemento. Una veranda pavimentata con mattoni in ceramica, di superficie pari a 24,50 mq, si sviluppa davanti al portone di ingresso all'alloggio. La predetta veranda è coperta da una tettoia con struttura in acciaio su cui insistono dei pannelli coibentati del tipo tegola. In corrispondenza del prospetto secondario è visibile un'altra veranda coperta di superficie pari a 26,72 mq, più o meno con le stesse caratteristiche solo che i pannelli di copertura sono del tipo Isopan. E' altresì visibile un forno in muratura con adiacente cucina anch'essa in muratura.



PLANIMETRIA ALLOGGIO E PERTINENZA FG.102 P.LLA 4001 SUB 2
VIA DELLE ORCHIDEE C.DA MARINA DI MARZA - ISPICA



FOTO 1 – Vista dell'ingresso dalla pubblica via



FOTO 2 - Vista dell'ingresso dalla pubblica via



FOTO 3 – Spazio di pertinenza esterno



FOTO 4- Veranda anteriore



FOTO 5 – Veranda posteriore



FOTO 6 – Veranda posteriore con forno e cucina in muratura



Dal punto di vista strutturale ci troviamo di fronte ad una costruzione in muratura in conci di calcare tenero con solai in latero-cemento. Le pareti esterne sono rifinite a tonachina e sono rivestite in pietra alla base, per un'altezza di circa un metro. La copertura dei vani principali è del tipo a terrazza piana praticabile. Questa presenta una pavimentazione in ceramica ed una ringhiera perimetrale in ferro zincato, nella porzione corrispondente ai primi due vani. In una porzione di essa è allocato il serbatoio in pvc. E' raggiungibile dalla scala esterna, con gradini in lamiera zincata, che si sviluppa a sinistra del prospetto principale. Il locale forno ed il vano in ampliamento presentano invece una copertura a falda realizzata con pannelli tipo Isopan e struttura realizzata con travi d'acciaio.

FOTO 7 – Vista porzione di terrazza



FOTO 8 – Serbatoio in porzione di terrazza



FOTO 9 – Scala di accesso alla terrazza



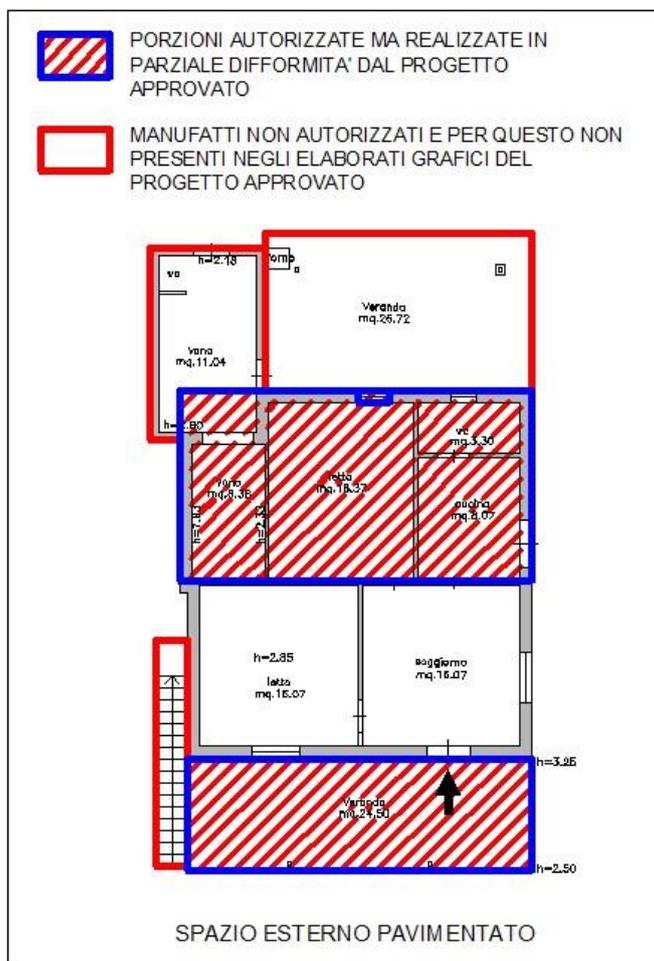
FOTO 10 – Copertura vano in ampliamento



Dal punto di vista distributivo l'abitazione risulta parzialmente conforme alle planimetrie acquisite presso i pubblici uffici. Come già anticipato dal sopralluogo effettuato è emersa la



presenza di: un vano in ampliamento posto in comunicazione con il locale forno autorizzato in cui è stato realizzato un piccolo servizio igienico; un forno in muratura esterno e una tettoia in corrispondenza del prospetto secondario.

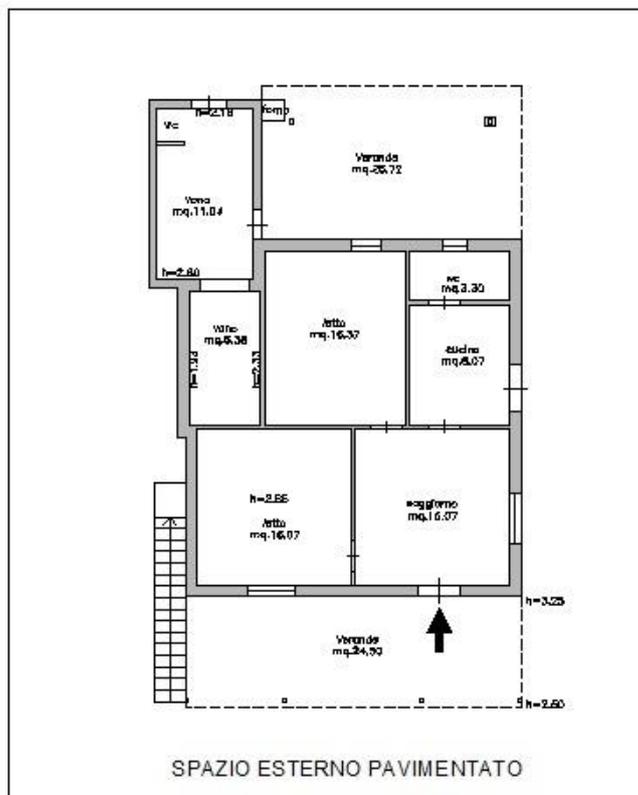


PLANIMETRIA ALLOGGIO FG.102 P.LLA 4001 SUB 2
VIA DELLE ORCHIDEE
C.DA MARINA DI MARZA - ISPICA
INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA'

L'alloggio nel complesso ha una superficie utile calpestabile di 77,30 mq ed una superficie coperta di 92,80 mq. Le verande come già indicato precedentemente hanno una superficie rispettivamente di 24,50 mq e 26,72 mq. La pertinenza esterna si aggira intorno ai 230 mq circa. La casa si compone di un vano soggiorno/salotto (*nella planimetria catastale indicato invece come cucina*) di superficie utile calpestabile pari a 16,07 mq circa che funge da spazio di distribuzione. Da esso infatti si accede a tutte le altre stanze della casa e precisamente, sulla sinistra, ad una camera da letto di 16,07 mq e frontalmente ad una seconda camera da letto (*nel progetto indicata come vano pranzo*) di 16,37 mq e alla cucina di 8,07 mq da cui a sua volta si può raggiungere il vano bagno di 3,30 mq. Tutti questi risultano areati ed illuminati in maniera diretta. Al citato ex vano forno e al vano in



ampliamento, la cui superficie complessiva ammonta a 17,42 mq si accede invece solo dall'esterno. L'altezza utile di tutti i vani principali è 2,85 mt (*nel progetto assentito è riportata invece un'altezza di 2,90*). L'ex locale forno ha un'altezza che varia tra 1,93 ml e 2,33 ml mentre quello in ampliamento ha un'altezza che varia da 2,18 ml a 2,80 ml. Entrambi hanno infatti una copertura inclinata.



PLANIMETRIA ALLOGGIO FG.102 P.LLA 4001 SUB 2
VIA DELLE ORCHIDEE
C.DA MARINA DI MARZA - ISPICA

In ordine alle finiture si sottolinea che, fatta eccezione per le pareti dei vani ad uso servizio igienico/lavanderia e della cucina che risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, quelle dei rimanenti ambienti della casa sono intonacate e pitturate. I pavimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato; il portoncino di ingresso è in alluminio; le aperture sono dotate per la maggior parte di serramenti in alluminio provvisti, dalla parte esterna, di persiane con alette apribili e dalla parte interna di ante con vetro o di scuri in legno.



FOTO 11 – Soggiorno passante



FOTO 12 – Camera da letto



FOTO 13 – Camera da letto



FOTO 14- Cucina



FOTO 15 – Bagno**FOTO 16 – Ex locale forno****FOTO 17 – Vano in ampliamento****FOTO 18 – Porta di ingresso al vano in ampliamento**

Il fabbricato nel complesso è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico del tipo sottotraccia, entrambi di non recente fattura. L'impianto fognante è collegato ad una vasca settica di tipo Imhoff, ubicata alle spalle del fabbricato. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica cittadina. Non c'è impianto di riscaldamento né impianto di condizionamento. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è garantito dalla presenza di uno scaldabagno elettrico. E' stata altresì rilevata la presenza di telecamere



per la video sorveglianza. Nel complesso si può dire che l'alloggio, si trova in condizioni di manutenzione molto buone perché certamente è stato sottoposto di recente ad interventi di manutenzione ordinaria.

Alle spalle del fabbricato si sviluppa lo stacco di terreno identificato dalla particella catastale n. 4000, la cui superficie è pari a 1096 mq. Trattasi nei fatti di un appezzamento di forma regolare (*un rettangolo*), a giacitura pianeggiante, con dei confini fisicamente definiti (*paletti in cemento vibrato con interposta rete metallica da un lato, muro in blocchi con sovrastanti elementi prefabbricati dall'altro*), attualmente incolto.



Di seguito si riporta una tabella con l'indicazione della superficie commerciale ricavata considerando la superficie principale e le superfici secondarie ragguagliate.

CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale CASA PER CIVILE ABITAZIONE	S1	92,80	1,00	92,80
Superficie VERANDE CASA PER CIVILE ABITAZIONE	VER	51,22	0,35	17,93
Superficie AREA DI PERTINENZA ESTERNA PAVIMENTATA CASA PER CIVILE ABITAZIONE	PERT	230,00	0,20	46,00
Superficie TERRENO DI PERTINENZA CASA PER CIVILE ABITAZIONE	TER	1096,00	0,010	10,96
Superficie commerciale (SUP)				167,69 mq



RISPOSTA AL PUNTO I).c DEL MANDATO

“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”

I cespiti oggetto di pignoramento sono un immobile residenziale unifamiliare ed uno stacco di terreno che allo stato attuale, come detto prima, risultano disabitati e che stando alle informazioni acquisite vengono utilizzati nei soli mesi estivi dal comproprietario Roccasalvo Salvatore.

RISPOSTA AL PUNTO I).d DEL MANDATO

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

Dalle informazioni reperite non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell’immobile o vincoli connessi al carattere storico-artistico. Né si è



trovata traccia di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o di altri pesi o limitazioni d'uso.

RISPOSTA AL PUNTO I).e DEL MANDATO

”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.”

L’esame contestuale della relazione notarile a firma del a firma del Notaio Dott. Filippo Morello versata in atti, e delle ispezioni ipo-catastali effettuate dallo scrivente ha consentito di accertare che sugli immobili pignorati gravano le formalità che di seguito si elencano **(Allegato E)**:

GRAVANTE SOLO SULLA P.LLA 4000 DEL FG. 102 C.T. ISPICA

- 1) ISCRIZIONE NN. 16317/2443 del 01/12/2015**, nascente da **Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio N. 4818/2014 del 20/11/2014 a favore della Commerfidi soc.coop., con sede in Ragusa, c.f.: 00247670888 e contro ██████████, nato a Ragusa il 21/11/1958; Documenti correlati : Annotazione n.870 del 23/03/2020 (Restrizione di beni) e Annotazione n. 1224 del 20/05/2020;

GRAVANTI SULLA P.LLA 4000 DEL FG. 102 C.T. ISPICA E SULLA P.LLA 4001 SUB 2 C.F. ISPICA

- 2) ISCRIZIONE NN. 13119/2198 del 15/09/2017**, nascente da **Ipoteca Legale derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL’ART. 77 DPR 602/73**, Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia spa Repertorio N. 35119/2016 del 14/09/2017 a favore di riscossione Sicilia spa. e contro ██████████, nato a Ragusa il 21/11/1958;
- 3) TRASCRIZIONE NN. 4098/2816 del 16/03/2021**, Atto per causa di morte **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**, Pubblico Ufficiale Modica Repertorio N. 78352/88888 del 09/03/2021;
- 4) TRASCRIZIONE NN. 12446/8523 del 29/07/2021**, Atto esecutivo o cautelare, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio N. 1542/2021 del 14/06/2021 a favore della Commerfidi soc.coop., con sede in Ragusa, c.f.: 00247670888 e contro ██████████, nato a Ragusa il 21/11/1958.



5) TRASCRIZIONE NN. 1625/1294 del 03/02/2022 Atto per causa di morte, ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di [REDAZIONE]

A proposito di questa nota di trascrizione preme sottolineare che in essa sono inseriti i beni di nostro interesse individuati dall'unità negoziale 1 e che sono ancora indicati con il vecchio identificativo catastale foglio 82 anziché 102. Questo comporta che nelle ispezioni per immobile fatte con gli attuali identificativi catastali la trascrizione non risulta.

RISPOSTA AL PUNTO I).f DEL MANDATO

“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 e 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 compromessi)”

Ai paragrafi RISPOSTA AL PUNTO C).a/b/c/d il CTU ha riportato i titoli autorizzativi rilasciati per il Cespite, ha segnalato tutte le difformità riscontrate durante il sopralluogo, ha elencato i provvedimenti da eseguire per la regolarizzazione riportando gli oneri oggi previsti e quantificabili; occorre precisare che solo dopo aver eseguito la regolarizzazione delle difformità riscontrate si potrà procedere alla richiesta dell'Agibilità.

RISPOSTA AL PUNTO I).g DEL MANDATO

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

Questo consulente non ha provveduto alla redazione dell'Ape in ossequio alla circolare emessa dai Giudici delle Esecuzioni in data 18/12/2021. Nel caso specifico, essendo l'immobile sprovvisto tanto di caldaia quanto di climatizzatori e quindi di macchine



termiche non sarà necessario provvedere all'elaborazione del libretto di impianto e quindi si stima che i costi per la redazione dell'Ape siano pari a 200,00 euro.

RISPOSTA AL PUNTO I).h DEL MANDATO

“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”

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato che fornisce un'indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico – economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di differenziazione che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche migliori di quelle del bene di riferimento.



In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e alle stime forniti dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore dei beni secondo l'approccio di mercato si articola quindi nelle seguenti fasi:

1. analisi e stima delle consistenze;
2. l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche;
3. il confronto tra i bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
4. la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione. Secondo le fonti ufficiali di settore la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le quote percentuali delle superfici scoperte (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, etc.).

In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e dei valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione e, come detto dianzi, fa essenzialmente riferimento a due tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori del mercato immobiliare;



- le fonti dirette, rappresentate da operatori del settore immobiliare locale.

In particolare, tra le informazioni indirette di natura quantitativa si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni medie relative ai diversi segmenti del mercato (residenza, commerciale, produttivo etc.). L'analisi delle fonti dirette si è concentrata invece sul segmento degli immobili a destinazione residenziale localizzati in c.da Marina di Marza in prossimità del cespite di nostro interesse.

Dal confronto critico (*fatto alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile di interesse*) tra i valori ricavati dalle fonti dirette e quelli desunti dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è emerso che il valore di mercato unitario per un immobile a destinazione d'uso residenziale localizzato in questa zona di Ispica, ammonta mediamente a 1.200,00 euro/mq di superficie commerciale. A questa quotazione occorre però applicare i coefficienti correttivi per poter tener conto dell'età, della qualità e dello stato e della destinazione.

Attribuendo ai coefficienti correttivi i valori che seguono:

Coefficiente di età e qualità $C_q = 0,85$

Coefficiente di stato $C_s = 1,00$

Coefficiente di destinazione $C_d = 1,00$

Il valore unitario al mq sarà dunque:

$$\text{Valore unitario al mq} = 1.200,00 \text{ €/mq} \times 0,85 \times 1 \times 1 = \mathbf{1.020,00 \text{ €/mq}}$$

Moltiplicando il valore unitario così trovato per la superficie commerciale precedentemente ricavata avremo che il valore del Lotto Unico considerato nell'intero sarà pari a :

$$V_{\text{lotto unico (intero)}} = 1.020,00 \text{ €/mq} \times 167,69 \text{ mq} = \mathbf{171.043,80 \text{ €}}$$

Si precisa che questo valore fa riferimento al valore del fabbricato e delle sue pertinenze, compreso il terreno identificato dalla p.lla di terreno pignorata.

Da questo valore andrebbero decurtati gli oneri per provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale che ammontano complessivamente a 14.500,00 euro

$$\mathbf{VALORE LOTTO UNICO INTERO} \text{ al netto delle decurtazioni} = 171.043,80 \text{ €} - 14.500,00 \text{ €} = \mathbf{156.543,80 \text{ €}}$$

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



VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO UNICO INTERO: 156.543,80 € –
15% (156.543,80 €) = 133.062,23 €

Che si può arrotondare a 133.000,00 €

Il pignoramento interessa la quota di 2/9 del lotto unico individuato. Il valore della quota ammonterebbe a :

VALORE QUOTA PIGNORATA= 2/9 X 133.000,00 € = 29.555,55 €

Lo scrivente ritiene di dover procedere ad un ulteriore riduzione, del 40%, per tener conto della maggior difficoltà di vendita e della scarsa appetibilità della quota indivisa. Quindi in definitiva il valore della quota pignorata al netto della riduzione è:

VALORE QUOTA PIGNORATA 2/9 al netto delle riduzioni = 29.555,55 € - 40% x 29.555,55 € =
17.733,33 €

Che si può arrotondare a 17.735,00 €

VALORE QUOTA PIGNORATA 2/9: 17.735,00 €

II VALORE DI MERCATO TOTALE del LOTTO UNICO (QUOTA PIGNORATA 2/9 DELL'INTERO) è pari a:

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO					
LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
LOTTO UNICO	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1	2/9 Diritto di proprietà Cat. A/7- Abitazione in villini	Ispica (RG) C.da Marina di Marza	Catasto Fabbricati Ispica Fg.102 P.Ila 4001 sub 2,Piano T	 (proprietà per 2/9)
	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 2	2/9 Diritto di proprietà Cat. Terreno	Ispica (RG) C.da Marina di Marza	Catasto Fabbricati Ispica Fg.102 P.Ila 4000	 (proprietà per 2/9)
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (INTERO)					133.000,00 €
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (QUOTA PIGNORATA 2/9 DELL'INTERO)					17.735,00 €

RISPOSTA AL PUNTO 1).i DEL MANDATO



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

Il valore finale del LOTTO UNICO (INTERO) al netto delle decurtazioni sopra riportate è pari a:

**VALORE DEFINITIVO LOTTO UNICO= 133.000,00 €
(dicansi eurocentotrentatremila/00)**

Il valore della quota pignorata al netto delle riduzioni per tener conto delle maggiori difficoltà di vendita e della scarsa appetibilità è:

**VALORE QUOTA PIGNORATA (2/9 DELL'INTERO) al netto delle riduzioni = 29.555,55 € -
40% x 29.555,55 € = 17.733,33 €
Che si può arrotondare a 17.735,00 €**

VALORE QUOTA PIGNORATA (2/9 DELL'INTERO): 17.735,00 €
--

RISPOSTA AL PUNTO I).j DEL MANDATO

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

Il pignoramento interessa la quota di 2/9 del lotto unico individuato. Tale lotto non è comodamente divisibile, non è infatti possibile stralciare da esso una porzione corrispondente alla quota che sia passibile di autonomo e libero godimento. La quota risulta appetibile solo per i comproprietari che potrebbero essere interessati all'acquisto per ampliare l'entità delle quote di loro proprietà.

Il valore della quota ammonterebbe a :

VALORE QUOTA PIGNORATA (2/9 DELL'INTERO)= 2/9 X 133.000,00 € = 29.555,55 €

Lo scrivente ritiene di dover procedere ad un ulteriore riduzione, del 40%, per tener conto della maggior difficoltà di vendita della quota indivisa e della scarsa appetibilità. Quindi in definitiva il valore della quota pignorata al netto della riduzione sarà pari a :

**VALORE QUOTA PIGNORATA (2/9 DELL'INTERO) al netto delle riduzioni = 29.555,55 € -
40% x 29.555,55 € = 17.733,33 €**



Che si può arrotondare a 17.735,00 €

VALORE QUOTA PIGNORATA (2/9 DELL'INTERO):

17.735,00 €

Il tutto in adempimento all'incarico ricevuto.

Lo scrivente rimane a disposizione per eventuali e/o ulteriori chiarimenti a riguardo.

In allegato si riportano:

ALLEGATI

- 1) *Allegato A*: Verbale d'accesso 19/11/2021;
- 2) *Allegato B*: Certificati anagrafe (*di residenza storico, di residenza e di stato di famiglia, di matrimonio*);
- 3) *Allegato C*: Visura catastale storica e Planimetria Catastale Immobile urbano.: C.F. Fg 102, P.IIa 4001, Sub 2;
Visura catastale storica Terreno C.T. Fg. 102 P.IIa 4000; Estratto di Mappa;
- 4) *Allegato D*: Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dottor Rosario Morello da Ragusa in data 12/10/1972
Rep. N. 49756, Raccolta N. 9282
- 5) *Allegato E*: Ispezioni Ipotecarie;
- 6) *Allegato F*: Documentazione Urbanistica;
- 7) *Allegato G*: *Certificato di Destinazione Urbanistica*
- 8) *Allegato H*: *Documentazione fotografica*
- 9) *Allegato I*: *Rilievo metrico*

Modica lì, 14/03/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianfranco Cicero Santalena

