

# **TRIBUNALE DI RAGUSA**

## **CONSULENZA TECNICA NELLA CAUSA**

**n.218/2023 R.G. Es.**

**C.T.U.**

***Ing. Christian Roccasalva***

**SCHEMA RIEPILOGATIVO**  
(scheda sintetica e scheda immobile)

|                                                                        |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Esecuzione Immobiliare n.218/2023</b>                               |                                                                                                                                                                    |
| contro                                                                 | [REDACTED]                                                                                                                                                         |
| Giudice:                                                               | Dott. Carlo Di Cataldo                                                                                                                                             |
| Custode Giudiziario:                                                   | Avv. Raffaele Di Rosa Jr                                                                                                                                           |
| Esperto del procedimento:                                              | Ing. Christian Roccasalva                                                                                                                                          |
|                                                                        |                                                                                                                                                                    |
| <b>LOTTO 1 – Comune di Ispica, foglio 95, p.lla 509 sub.2 e sub.10</b> |                                                                                                                                                                    |
| Diritto                                                                | Proprietà 1/1, [REDACTED]                                                                                                                                          |
| Bene                                                                   | Unità immobiliare per civile abitazione e posto auto coperto.                                                                                                      |
| Ubicazione                                                             | Comune di Ispica, Via Dei Venti, n.15<br>(Coordinate Geografiche: 36,72949; 14,90923).                                                                             |
| Titolarità<br>(vedi Allegato – D)                                      | Atto di compravendita del 23/10/2017, repertorio 82957, raccolta 38729, a rogito del Notaio Angelo Chianale di Torino, trascritto il 20/11/2017 ai nn.16505/11269. |
| Provenienza ventennale<br>(vedi Allegato – 1.2)                        | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità.                                                                  |
| Dati Catastali<br>(vedi Allegato – 1.1)                                | Comune di Ispica, foglio 95, particella 509,<br>- subalterno 2, categoria A/4 (abitazione);<br>- subalterno 10, categoria C/6 (posto auto).                        |
| Lotto                                                                  | <b>1</b>                                                                                                                                                           |
| Occupazione                                                            | I beni non risultano occupati.                                                                                                                                     |
| Completezza documentazione ex art. 567, c.2                            | La documentazione risulta completa.                                                                                                                                |
| Irregolarità e abusi                                                   | Dal confronto tra la documentazione al Comune e al Catasto con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità.                                                     |
| Immobile insanabile                                                    | No.                                                                                                                                                                |
| Titolarità urbanistica<br>(Allegato – E)                               | Denuncia di Inizio Attività prot.0022257/c_e366 del 26/06/2008 E DIA in variante prot.40514/c_E366 del 1/12/2009.                                                  |
| Agibilità<br>(Allegato – E)                                            | Certificato di agibilità n.2014/AB/0440 in data 24/03/2014.                                                                                                        |
| Vincoli di edilizia residenziale pubblica                              | Non sono stati riscontrati vincoli edilizi.                                                                                                                        |
| Prezzo/costo di affrancamento dai vincoli                              | No.                                                                                                                                                                |

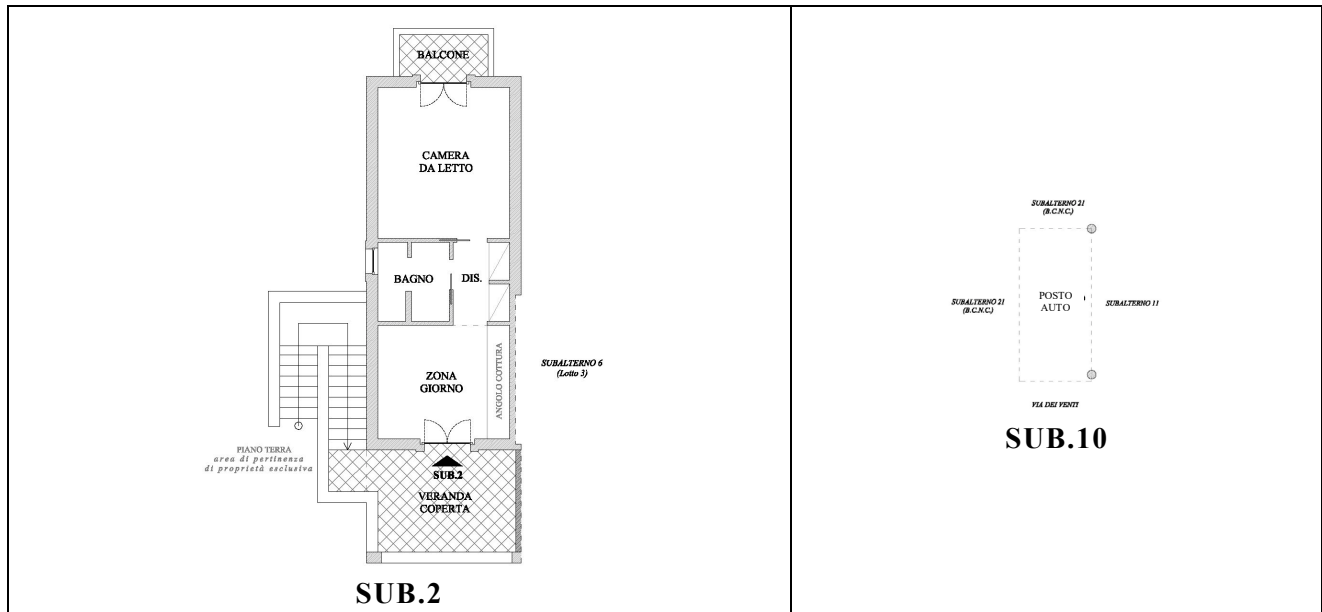
|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| di edilizia residenziale pubblica                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Divisibilità                                                       | No.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Valore di mercato Lotto 1                                          | <b>€137.895,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Valore di vendita forzata (abbattimento 15%)                       | <b>€117.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Valore del Canone di Mercato                                       | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vendibilità e motivo                                               | L'unità immobiliare col posto auto si presentano in buone condizioni; gli immobili ubicati nella frazione marittima di Ispica, all'interno di un complesso residenziale a giudizio del sottoscritto CTU risultano vendibili.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vincoli                                                            | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Edilizia agevolata                                                 | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Oneri                                                              | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| APE<br>(Allegato – 1.6)                                            | Attestato di Prestazione Energetica classe C, redatto il 18/04/2016 e valido fino al 18/04/2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli<br>(vedi Allegato – 1.2) | <p>Sui beni oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:</p> <p>Annotazione del 10/05/2011, Registro Particolare 1342, Registro Generale 8051, nascente da annotazione a iscrizione – frazionamento in quota;</p> <p>Trascrizione del 21/12/2011, Registro Particolare 14420, Registro Generale 21721, nascente da atto tra vivi – atto di scissione di società con trasferimento di patrimonio immobiliare;</p> <p>Trascrizione del 06/06/2012, Registro Particolare 6634, Registro Generale 9227, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;</p> <p>Trascrizione del 19/06/2017, Registro Particolare 6187, Registro Generale 8845, nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione;</p> <p>Trascrizione del 20/11/2017, Registro Particolare 11269, Registro Generale 16505, nascente da atto tra vivi – compravendita; (trascrizione n.3780 del 06/04/2018);</p> <p>Rettifica a trascrizione del 06/04/2018, Registro Particolare 3780, Registro Generale 5355, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;</p> <p>Trascrizione del 26/10/2023, Registro Particolare 12844, Registro Generale 17317, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.</p> |

| Caratteristiche                                                          | Descrizione | Superficie | Indice | Superficie commerciale |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------|------------------------|
| Superficie principale                                                    | Abitazione  | 38,00      | 1,00   | 38,00mq                |
| Superficie omogeneizzata                                                 | Pertinenze  | 11,75      | 0,30   | 3,55mq                 |
| Superficie omogeneizzata                                                 | Posto auto  | 12,00      | 0,50   | 6,00mq                 |
| <b>Superficie commerciale totale del Lotto 1</b>                         |             |            |        | <b>47,55mq</b>         |
| <b>Valore di mercato Lotto 1</b>                                         |             |            |        | <b>€137.895,00</b>     |
| <b>Valore di stima di vendita forzata (abbattimento del 15%) Lotto 1</b> |             |            |        | <b>€117.000,00</b>     |

## FOTO DEGLI INTERNI



## MINIATURA PLANIMETRIE



## FOTO GOOGLE CON UBICAZIONE



VISTA RAVVICINATA



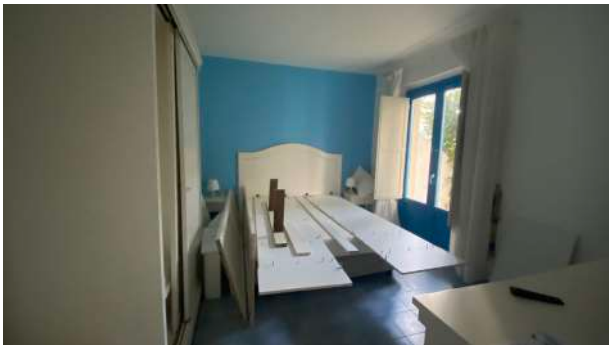
| <b>LOTTO 2 – Comune di Ispica, foglio 95, p.lla 509 sub.4 e sub.12</b> |                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Diritto                                                                | Proprietà 1/1, [REDACTED]                                                                                                                          |
| Bene                                                                   | Unità immobiliare per civile abitazione e posto auto coperto.                                                                                      |
| Ubicazione                                                             | Comune di Ispica, Via Dei Venti, n.15<br>(Coordinate Geografiche: 36,72949; 14,90923).                                                             |
| Titolarità<br>(vedi Allegato – D)                                      | Atto di compravendita del 23/10/2017, repertorio 82957, raccolta 38729, a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto il 20/11/2017 ai nn.16505/11269. |
| Provenienza ventennale<br>(vedi Allegato – 2.2)                        | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità.                                                  |
| Dati Catastali<br>(vedi Allegato – 2.1)                                | Comune di Ispica, foglio 95, particella 509,<br>- subalterno 4, categoria A/4 (abitazione);<br>- subalterno 12, categoria C/6 (posto auto).        |
| Lotto                                                                  | <b>2</b>                                                                                                                                           |
| Occupazione                                                            | I beni non risultano occupati.                                                                                                                     |
| Completezza documentazione ex art. 567, c.2                            | La documentazione risulta completa.                                                                                                                |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Irregolarità e abusi                                                                 | Dal confronto tra la documentazione al Comune e al Catasto con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Immobile insanabile                                                                  | No.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Titolarità urbanistica<br>(Allegato – E)                                             | Denuncia di Inizio Attività prot.0022257/c_e366 del 26/06/2008 E DIA in variante prot.40514/c_E366 del 1/12/2009.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Agibilità<br>(Allegato – E)                                                          | Certificato di agibilità n.2014/AB/0440 in data 24/03/2014.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Vincoli di edilizia<br><del>residenziale pubblica</del>                              | Non sono stati riscontrati vincoli edilizi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Prezzo/costo di<br>affrancamento dai vincoli<br>di edilizia residenziale<br>pubblica | No.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Divisibilità                                                                         | No.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Valore di mercato Lotto 2                                                            | <b>€157.800,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Valore di vendita forzata<br>(abbattimento 15%)                                      | <b>€134.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Valore del Canone di<br>Mercato                                                      | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vendibilità e motivo                                                                 | L'unità immobiliare col posto auto si presentano in buone condizioni; gli immobili ubicati nella frazione marittima di Ispica, all'interno di un complesso residenziale a giudizio del sottoscritto CTU risultano vendibili.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Vincoli                                                                              | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Edilizia agevolata                                                                   | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Oneri                                                                                | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| APE<br>(Allegato – 2.6)                                                              | Attestato di Prestazione Energetica, classe B, redatto il 18/04/2016 e valido fino al 18/04/2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Trascrizioni e iscrizioni<br>pregiudizievoli<br>(vedi Allegato – 2.2)                | Sui beni oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:<br><br>Annotazione del 10/05/2011, Registro Particolare 1342, Registro Generale 8051, nascente da annotazione a iscrizione – frazionamento in quota;<br><br>Trascrizione del 21/12/2011, Registro Particolare 14420, Registro Generale 21721, nascente da atto tra vivi – atto di scissione di società con trasferimento di patrimonio immobiliare;<br><br>Trascrizione del 06/06/2012, Registro Particolare 6634, Registro Generale 9227, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;<br><br>Trascrizione del 19/06/2017, Registro Particolare 6187, Registro Generale 8845, nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione; |

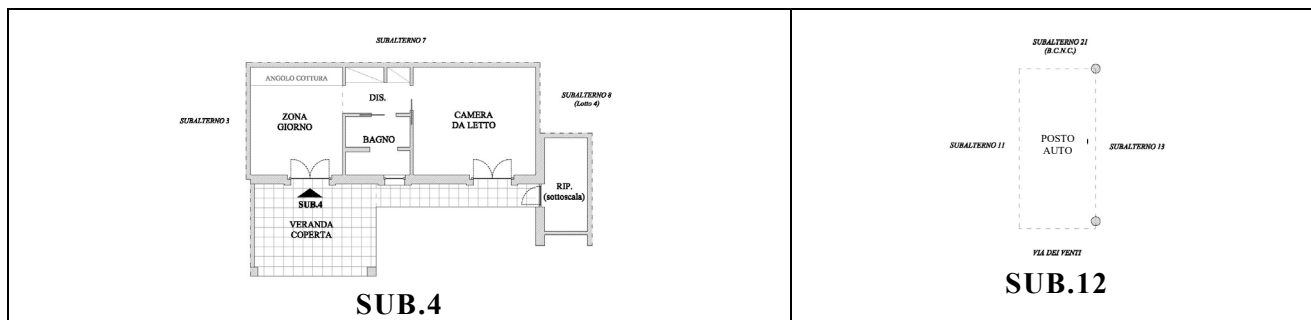
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Trascrizione del 20/11/2017, Registro Particolare 11269, Registro Generale 16505, nascente da atto tra vivi – compravendita; (Trascrizione n.3780 del 06/04/2018);</p> <p>Rettifica a trascrizione del 06/04/2018, Registro Particolare 3780, Registro Generale 5355, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;</p> <p>Trascrizione del 26/10/2023, Registro Particolare 12844, Registro Generale 17317, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Caratteristiche                                                          | Descrizione | Superficie | Indice | Superficie commerciale |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------|------------------------|
| Superficie principale                                                    | Abitazione  | 43,00      | 1,00   | 43,00mq                |
| Superficie omogeneizzata                                                 | Pertinenze  | 12,00      | 0,30   | 3,60mq                 |
| Superficie omogeneizzata                                                 | Posto auto  | 12,00      | 0,50   | 6,00mq                 |
| <b>Superficie commerciale totale del Lotto 2</b>                         |             |            |        | <b>52,60mq</b>         |
| <b>Valore di mercato Lotto 2</b>                                         |             |            |        | <b>€157.800,00</b>     |
| <b>Valore di stima di vendita forzata (abbattimento del 15%) Lotto 2</b> |             |            |        | <b>€134.000,00</b>     |

## FOTO DEGLI INTERNI

|                                                                                                             |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>ZONA GIORNO</p>      |  <p>BAGNO</p> |
|  <p>CAMERA DA LETTO</p> |                                                                                                   |

## MINIATURA PLANIMETRIE



## FOTO GOOGLE CON UBICAZIONE



VISTA RAVVICINATA



VISTA ESTESA

| <b>LOTTO 3 – Comune di Ispica, foglio 95, p.lla 509 sub.6 e sub.17</b>      |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Diritto                                                                     | Proprietà 1/1 [REDACTED]                                                                                                                           |
| Bene                                                                        | Unità immobiliare per civile abitazione e posto auto coperto.                                                                                      |
| Ubicazione                                                                  | Comune di Ispica, Via Dei Venti, n.17<br>(Coordinate Geografiche: 36,72949; 14,90923).                                                             |
| Titolarità<br>(vedi Allegato – D)                                           | Atto di compravendita del 23/10/2017, repertorio 82957, raccolta 38729, a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto il 20/11/2017 ai nn.16505/11269. |
| Provenienza ventennale<br>(vedi Allegato – 3.2)                             | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità.                                                  |
| Dati Catastali<br>(vedi Allegato – 3.1)                                     | Comune di Ispica, foglio 95, particella 509,<br>- subalterno 6, categoria A/4 (abitazione);<br>- subalterno 17, categoria C/6 (posto auto).        |
| Lotto                                                                       | <b>3</b>                                                                                                                                           |
| Occupazione                                                                 | I beni non risultano occupati.                                                                                                                     |
| Completezza documentazione ex art. 567, c.2                                 | La documentazione risulta completa.                                                                                                                |
| Irregolarità e abusi                                                        | Dal confronto tra la documentazione al Comune e al Catasto con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità.                                     |
| Immobile insanabile                                                         | No.                                                                                                                                                |
| Titolarità urbanistica<br>(Allegato – E)                                    | Denuncia di Inizio Attività prot.0022257/c_e366 del 26/06/2008 E DIA in variante prot.40514/c_E366 del 1/12/2009.                                  |
| Agibilità<br>(Allegato – E)                                                 | Certificato di agibilità n.2014/AB/0440 in data 24/03/2014.                                                                                        |
| Vincoli di edilizia residenziale pubblica                                   | Non sono stati riscontrati vincoli edilizi.                                                                                                        |
| Prezzo/costo di affrancamento dai vincoli di edilizia residenziale pubblica | No.                                                                                                                                                |
| Divisibilità                                                                | No.                                                                                                                                                |
| Valore di mercato Lotto 3                                                   | <b>€136.220,00</b>                                                                                                                                 |
| Valore di vendita forzata (abbattimento 15%)                                | <b>€116.000,00</b>                                                                                                                                 |
| Valore del Canone di Mercato                                                | -----                                                                                                                                              |

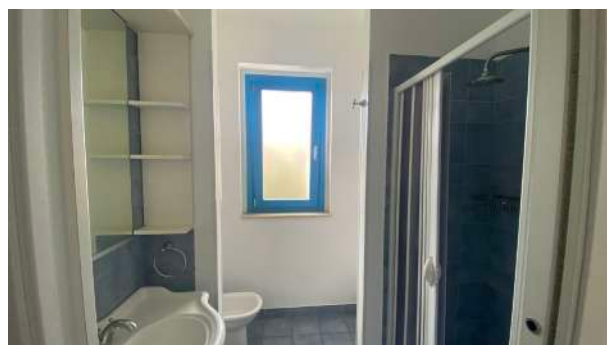
|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vendibilità e motivo                                               | L'unità immobiliare col posto auto si presentano in buone condizioni; gli immobili ubicati nella frazione marittima di Ispica, all'interno di un complesso residenziale a giudizio del sottoscritto CTU risultano vendibili.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vincoli                                                            | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Edilizia agevolata                                                 | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Oneri                                                              | -----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| APE<br>(Allegato – 3.6)                                            | Attestato di Prestazione Energetica, classe C, redatto il 18/04/2016 e valido fino al 18/04/2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli<br>(vedi Allegato – 3.2) | <p>Sui beni oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:</p> <p>Annotazione del 10/05/2011, Registro Particolare 1342, Registro Generale 8051, nascente da annotazione a iscrizione – frazionamento in quota;</p> <p>Trascrizione del 21/12/2011, Registro Particolare 14420, Registro Generale 21721, nascente da atto tra vivi – atto di scissione di società con trasferimento di patrimonio immobiliare;</p> <p>Trascrizione del 06/06/2012, Registro Particolare 6634, Registro Generale 9227, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;</p> <p>Trascrizione del 19/06/2017, Registro Particolare 6187, Registro Generale 8845, nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione;</p> <p>Trascrizione del 20/11/2017, Registro Particolare 11269, Registro Generale 16505, nascente da atto tra vivi – compravendita; (Trascrizione n.3780 del 06/04/2018);</p> <p>Rettifica a trascrizione del 06/04/2018, Registro Particolare 3780, Registro Generale 5355, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;</p> <p>Trascrizione del 26/10/2023, Registro Particolare 12844, Registro Generale 17317, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.</p> |

| Caratteristiche                                                          | Descrizione | Superficie | Indice | Superficie commerciale |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------|------------------------|
| Superficie principale                                                    | Abitazione  | 38,00      | 1,00   | 38,00mq                |
| Superficie omogeneizzata                                                 | Pertinenze  | 15,50      | 0,30   | 4,65mq                 |
| Superficie omogeneizzata                                                 | Posto auto  | 12,00      | 0,50   | 6,00mq                 |
| <b>Superficie commerciale totale del Lotto 3</b>                         |             |            |        | <b>48,65mq</b>         |
| <b>Valore di mercato Lotto 3</b>                                         |             |            |        | <b>€136.220,00</b>     |
| <b>Valore di stima di vendita forzata (abbattimento del 15%) Lotto 3</b> |             |            |        | <b>€116.000,00</b>     |

## FOTO DEGLI INTERNI



ZONA GIORNO

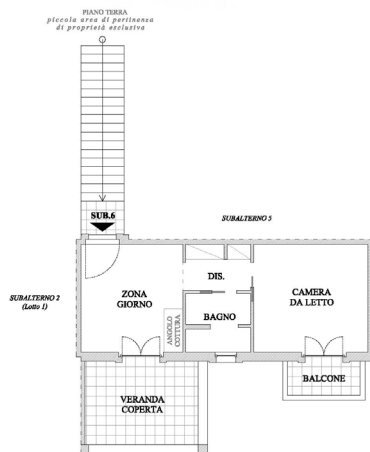


BAGNO

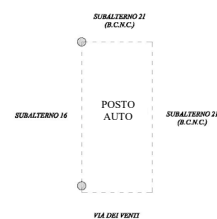


CAMERA DA LETTO

## MINIATURA PLANIMETRIE



SUB.6



SUB.17

**FOTO GOOGLE CON UBICAZIONE**



**VISTA RAVVICINATA**



**VISTA ESTESA**

| <b>LOTTO 4 – Comune di Ispica, foglio 95, p.lla 509 sub.8 e sub.15</b> |                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Diritto                                                                | Proprietà 1/1, [REDACTED]                                                                                                                          |
| Bene                                                                   | Unità immobiliare per civile abitazione e posto auto coperto.                                                                                      |
| Ubicazione                                                             | Comune di Ispica, Via Dei Venti, n.17<br>(Coordinate Geografiche: 36,72949; 14,90923).                                                             |
| Titolarità<br>(vedi Allegato – D)                                      | Atto di compravendita del 23/10/2017, repertorio 82957, raccolta 38729, a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto il 20/11/2017 ai nn.16505/11269. |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Provenienza ventennale<br>(vedi Allegato – 4.2)                                      | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità.                                                                                                                            |
| Dati Catastali<br>(vedi Allegato – 4.1)                                              | Comune di Ispica, foglio 95, particella 509,<br>- subalterno 8, categoria A/4 (abitazione);<br>- subalterno 15, categoria C/6 (posto auto).                                                                                  |
| Lotto                                                                                | <b>4</b>                                                                                                                                                                                                                     |
| Occupazione                                                                          | I beni non risultano occupati.                                                                                                                                                                                               |
| Completezza<br>documentazione ex art.<br>567, c.2                                    | La documentazione risulta completa.                                                                                                                                                                                          |
| Irregolarità e abusi                                                                 | Dal confronto tra la documentazione al Comune e al Catasto con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità.                                                                                                               |
| Immobile insanabile                                                                  | No.                                                                                                                                                                                                                          |
| Titolarità urbanistica<br>(Allegato – E)                                             | Denuncia di Inizio Attività prot.0022257/c_e366 del 26/06/2008 E DIA in variante prot.40514/c_E366 del 1/12/2009.                                                                                                            |
| Agibilità<br>(Allegato – E)                                                          | Certificato di agibilità n.2014/AB/0440 in data 24/03/2014.                                                                                                                                                                  |
| Vincoli di edilizia<br><del>residenziale pubblica</del>                              | Non sono stati riscontrati vincoli edilizi.                                                                                                                                                                                  |
| Prezzo/costo di<br>affrancamento dai vincoli<br>di edilizia residenziale<br>pubblica | No.                                                                                                                                                                                                                          |
| Divisibilità                                                                         | No.                                                                                                                                                                                                                          |
| Valore di mercato Lotto 4                                                            | <b>€206.295,00</b>                                                                                                                                                                                                           |
| Valore di vendita forzata<br>(abbattimento 15%)                                      | <b>€176.000,00</b>                                                                                                                                                                                                           |
| Valore del Canone di<br>Mercato                                                      | -----                                                                                                                                                                                                                        |
| Vendibilità e motivo                                                                 | L'unità immobiliare col posto auto si presentano in buone condizioni; gli immobili ubicati nella frazione marittima di Ispica, all'interno di un complesso residenziale a giudizio del sottoscritto CTU risultano vendibili. |
| Vincoli                                                                              | -----                                                                                                                                                                                                                        |
| Edilizia agevolata                                                                   | -----                                                                                                                                                                                                                        |
| Oneri                                                                                | -----                                                                                                                                                                                                                        |
| APE<br>(Allegato – 4.6)                                                              | Attestato di Prestazione Energetica, classe B, redatto il 18/04/2016 e valido fino al 18/04/2026.                                                                                                                            |

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli<br/>(vedi Allegato – 4.2)</p> | <p>Sui beni oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:</p> <p>Annotazione del 10/05/2011, Registro Particolare 1342, Registro Generale 8051, nascente da annotazione a iscrizione – frazionamento in quota;</p> <p>Trascrizione del 21/12/2011, Registro Particolare 14420, Registro Generale 21721, nascente da atto tra vivi – atto di scissione di società con trasferimento di patrimonio immobiliare;</p> <p>Trascrizione del 06/06/2012, Registro Particolare 6634, Registro Generale 9227, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;</p> <p>Trascrizione del 19/06/2017, Registro Particolare 6187, Registro Generale 8845, nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione;</p> <p>Trascrizione del 20/11/2017, Registro Particolare 11269, Registro Generale 16505, nascente da atto tra vivi – compravendita; (Trascrizione n.3780 del 06/04/2018);</p> <p>Rettifica a trascrizione del 06/04/2018, Registro Particolare 3780, Registro Generale 5355, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;</p> <p>Trascrizione del 26/10/2023, Registro Particolare 12844, Registro Generale 17317, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

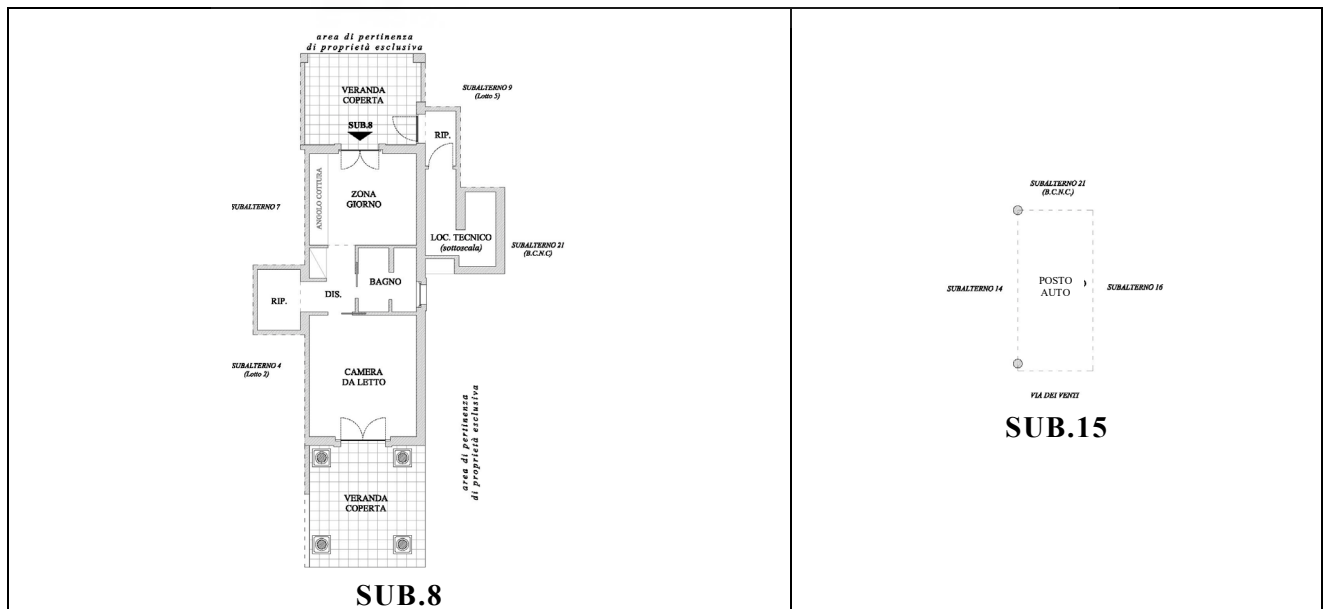
| Caratteristiche                                                          | Descrizione | Superficie | Indice | Superficie commerciale |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------|------------------------|
| Superficie principale                                                    | Abitazione  | 53,00      | 1,00   | 53,00mq                |
| Superficie omogeneizzata                                                 | Pertinenze  | 52,50      | *      | 7,75mq                 |
| Superficie omogeneizzata                                                 | Posto auto  | 12,00      | 0,50   | 6,00mq                 |
| <b>Superficie commerciale totale del Lotto 4</b>                         |             |            |        | <b>66,75mq</b>         |
| <b>Valore di mercato Lotto 4</b>                                         |             |            |        | <b>€206.925,00</b>     |
| <b>Valore di stima di vendita forzata (abbattimento del 15%) Lotto 4</b> |             |            |        | <b>€176.000,00</b>     |
| * $(25,00mq \times 0,30) + (12,00mq + 15,50mq - 25,00) \times 0,10$      |             |            |        |                        |

## FOTO DEGLI INTERNI



ASTAlegale.net

## MINIATURA PLANIMETRIE



**FOTO GOOGLE CON UBICAZIONE**



**VISTA RAVVICINATA**



**VISTA ESTESA**

| <b>LOTTO 5 – Comune di Ispica, foglio 95, p.lla 509 sub.9 e sub.14</b> |                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Diritto                                                                | Proprietà 1/1, [REDACTED]                                                              |
| Bene                                                                   | Unità immobiliare per civile abitazione e posto auto coperto.                          |
| Ubicazione                                                             | Comune di Ispica, Via Dei Venti, n.17<br>(Coordinate Geografiche: 36,72949; 14,90923). |
| Titolarità                                                             | Atto di compravendita del 23/10/2017, repertorio 82957, raccolta 38729, a              |

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (vedi Allegato – D)                                                         | rogito del Notaio Angelo Chianale di Torino, trascritto il 20/11/2017 ai nn.16505/11269.                                                                                                                                     |
| Provenienza ventennale<br>(vedi Allegato – 5.2)                             | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità.                                                                                                                            |
| Dati Catastali<br>(vedi Allegato – 5.1)                                     | Comune di Ispica, foglio 95, particella 509,<br>- subalterno 9, categoria A/4 (abitazione);<br>- subalterno 14, categoria C/6 (posto auto).                                                                                  |
| Lotto                                                                       | <b>5</b>                                                                                                                                                                                                                     |
| Occupazione                                                                 | I beni non risultano occupati.                                                                                                                                                                                               |
| Completezza documentazione ex art. 567, c.2                                 | La documentazione risulta completa.                                                                                                                                                                                          |
| Irregolarità e abusi                                                        | Dal confronto tra la documentazione al Comune e al Catasto con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità.                                                                                                               |
| Immobile insanabile                                                         | No.                                                                                                                                                                                                                          |
| Titolarità urbanistica<br>(Allegato – E)                                    | Denuncia di Inizio Attività prot.0022257/c_e366 del 26/06/2008 E DIA in variante prot.40514/c_E366 del 1/12/2009.                                                                                                            |
| Agibilità<br>(Allegato – E)                                                 | Certificato di agibilità n.2014/AB/0440 in data 24/03/2014.                                                                                                                                                                  |
| Vincoli di edilizia residenziale pubblica                                   | Non sono stati riscontrati vincoli edilizi.                                                                                                                                                                                  |
| Prezzo/costo di affrancamento dai vincoli di edilizia residenziale pubblica | No.                                                                                                                                                                                                                          |
| Divisibilità                                                                | No.                                                                                                                                                                                                                          |
| Valore di mercato Lotto 5                                                   | <b>€148.950,00</b>                                                                                                                                                                                                           |
| Valore di vendita forzata<br>(abbattimento 15%)                             | <b>€126.500,00</b>                                                                                                                                                                                                           |
| Valore del Canone di Mercato                                                | -----                                                                                                                                                                                                                        |
| Vendibilità e motivo                                                        | L'unità immobiliare col posto auto si presentano in buone condizioni; gli immobili ubicati nella frazione marittima di Ispica, all'interno di un complesso residenziale a giudizio del sottoscritto CTU risultano vendibili. |
| Vincoli                                                                     | -----                                                                                                                                                                                                                        |
| Edilizia agevolata                                                          | -----                                                                                                                                                                                                                        |
| Oneri                                                                       | -----                                                                                                                                                                                                                        |
| APE                                                                         | Attestato di Prestazione Energetica , classe C, redatto il 18/04/2016 e valido                                                                                                                                               |

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (Allegato – 5.6)                                                   | fino al 18/04/2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli<br>(vedi Allegato – 5.2) | <p>Sui beni oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:</p> <p>Annotazione del 10/05/2011, Registro Particolare 1342, Registro Generale 8051, nascente da annotazione a iscrizione – frazionamento in quota;</p> <p>Trascrizione del 21/12/2011, Registro Particolare 14420, Registro Generale 21721, nascente da atto tra vivi – atto di scissione di società con trasferimento di patrimonio immobiliare;</p> <p>Trascrizione del 06/06/2012, Registro Particolare 6634, Registro Generale 9227, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;</p> <p>Trascrizione del 19/06/2017, Registro Particolare 6187, Registro Generale 8845, nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione;</p> <p>Trascrizione del 20/11/2017, Registro Particolare 11269, Registro Generale 16505, nascente da atto tra vivi – compravendita; (Trascrizione n.3780 del 06/04/2018);</p> <p>Rettifica a trascrizione del 06/04/2018, Registro Particolare 3780, Registro Generale 5355, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;</p> <p>Trascrizione del 26/10/2023, Registro Particolare 12844, Registro Generale 17317, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.</p> |

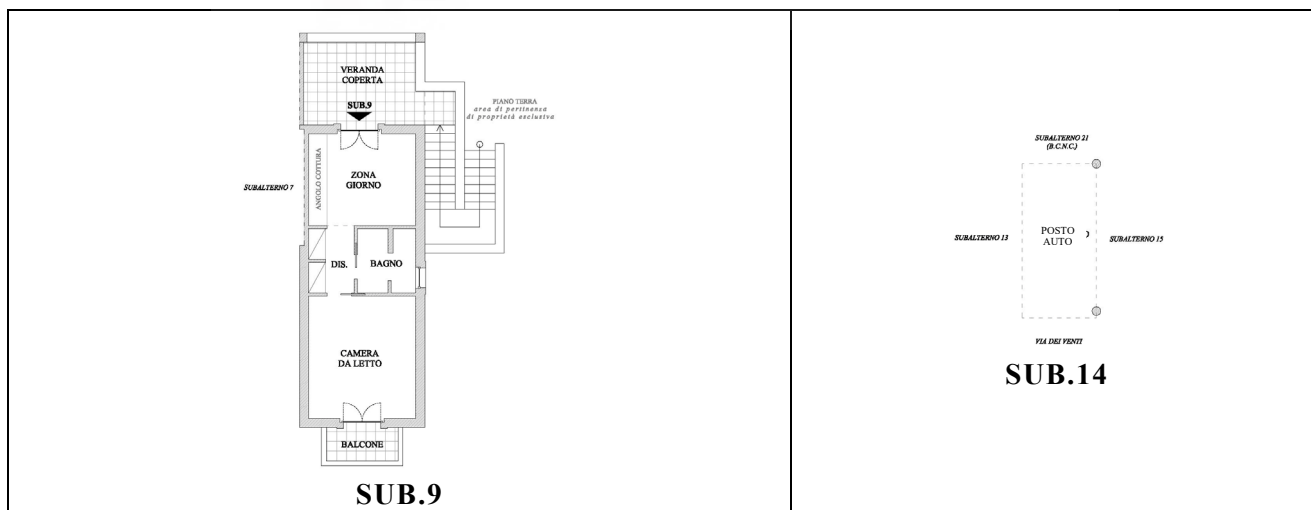
| Caratteristiche                                                          | Descrizione | Superficie | Indice | Superficie commerciale |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|--------|------------------------|
| Superficie principale                                                    | Abitazione  | 39,00      | 1,00   | 39,00mq                |
| Superficie omogeneizzata                                                 | Pertinenze  | 15,50      | 0,30   | 4,65mq                 |
| Superficie omogeneizzata                                                 | Posto auto  | 12,00      | 0,50   | 6,00mq                 |
| <b>Superficie commerciale totale del Lotto 5</b>                         |             |            |        | <b>49,65mq</b>         |
| <b>Valore di mercato Lotto 5</b>                                         |             |            |        | <b>€148.950,00</b>     |
| <b>Valore di stima di vendita forzata (abbattimento del 15%) Lotto 5</b> |             |            |        | <b>€126.500,00</b>     |

## FOTO DEGLI INTERNI



ASTAlegale.net

## MINIATURA PLANIMETRIE



## FOTO GOOGLE CON UBICAZIONE



VISTA RAVVICINATA



VISTA ESTESA

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|  | <b>TRIBUNALE DI RAGUSA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|  | <b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|  | <b>Esecuzione Immobiliare n.218/2023 R.G.Es..</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|  | Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo della Sezione Civile del Tribunale di Ragusa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|  | <b>PREMESSA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|  | Con provvedimento del 28/11/2023 la S.V. ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n.218/2023 R.G.Es. il sottoscritto ing. Christian Roccasalva, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.925, con studio a Modica in Via Sacro Cuore n.114/B, telefono 0932 188 46 11, PEC: <a href="mailto:christian.roccasalva@ingpec.eu">christian.roccasalva@ingpec.eu</a> .           |  |
|  | Al sottoscritto è stato conferito l'incarico di stima con termine per il deposito sino a trenta (30) giorni prima dell'udienza del 18/09/2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|  | Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, le generalità delle parti in causa non saranno riportate nella presente relazione di stima.                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | Le operazioni peritali hanno avuto inizio con lo studio della documentazione agli atti, l'acquisizione della documentazione catastale e ipocatastale dei beni e l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ispica per accertare la regolarità urbanistica dei beni.                                                                                                                                                           |  |
|  | Successivamente con il custode giudiziario nominato, l'Avv. Raffaele Di Rosa Jr, sono state convocate le parti giorno 22/12/2023 alle ore 9:30 a Ispica, località Rio Favara Contrada Santa Maria del Focallo, per dare inizio alle operazioni peritali. In occasione del sopralluogo non è intervenuta la parte eseguita pertanto, dopo aver individuato e visionato esternamente i beni oggetto del pignoramento, si è reso ne- |  |
|  | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: NAMIPRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: e3d75065103d496

|  |                                                                                              |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                              |  |
|  | cessario sospendere e rinviare le operazioni peritali.                                       |  |
|  | Le operazioni peritali sono state riprese in data 16/02/2024 alle ore 9:00 quando ol-        |  |
|  | tre al sottoscritto e al custode è intervenuta l'amministratrice della società addetta al-   |  |
|  | la gestione delle aree comuni della struttura "Borgo Rio Favara", che in possesso            |  |
|  | delle chiavi dei beni oggetto del pignoramento ha consentito l'accesso e il regolare         |  |
|  | svolgimento delle operazioni peritali.                                                       |  |
|  | Il sottoscritto dopo aver eseguito una prima ricognizione dei luoghi, ha rilevato su         |  |
|  | vari fogli tutte le misure necessarie per una facile ricostruzione grafica dei beni ed       |  |
|  | eseguito un'accurata documentazione fotografica.                                             |  |
|  | Al termine delle operazioni peritali è stato redatto il verbale di sopralluogo, poi letto,   |  |
|  | confermato e sottoscritto dagli intervenuti (Allegato - A).                                  |  |
|  | Ritenuto di aver raccolto tutti i dati occorrenti, il sottoscritto ha redatto la presente    |  |
|  | relazione di consulenza tecnica.                                                             |  |
|  | <b>INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</b>                                      |  |
|  | Con atto di pignoramento immobiliare contro la parte esecutata sono stati pignorati i        |  |
|  | beni così descritti:                                                                         |  |
|  | <i>"1) alloggio al piano primo di 3 vani catastali avente accesso da area di pertinenza</i>  |  |
|  | <i>esclusiva e da scala esclusiva che parte dal piano terra, composto di una camera,</i>     |  |
|  | <i>cucina e servizio con relative pertinenze, e posto auto al piano terra censito al</i>     |  |
|  | <i>Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 95, particella 509 subalterni 2</i>      |  |
|  | <i>(via dei Venti n.15, piano T-1, cat.A/4) e 10 (via dei Venti, piano T, mq 12,</i>         |  |
|  | <i>cat.C/6);</i>                                                                             |  |
|  | <i>2) alloggio al piano terra di 3,5 vani catastali avente accesso da area di pertinenza</i> |  |
|  | <i>esclusiva, composto di una camera, cucina e servizi con relative pertinenze, e po-</i>    |  |
|  | <i>sto auto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del predetto comune al fo-</i>      |  |
|  | 2                                                                                            |  |

ASTAlegale.net

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: NAMIPRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial# e3d75065103d496



|  |                                                                                              |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                              |  |
|  | <i>glio 95, particella 509 subalterni 4 (via dei Venti n.15, piano T, cat.A/4) e 12 (via</i> |  |
|  | <i>dei Venti, piano T, mq 12, cat.C/6);</i>                                                  |  |
|  | <i>3) alloggio al piano primo di tre vani catastali avente accesso da area di pertinenza</i> |  |
|  | <i>esclusiva e da scala esclusiva che parte dal piano terra, composto di una camera,</i>     |  |
|  | <i>cucina e servizio con relative pertinenze, e posto auto al piano terra censito al</i>     |  |
|  | <i>Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 95, particella 509 subalterni 6</i>      |  |
|  | <i>(via dei Venti n.17, piano T-1, cat.A/4) e 17 (via dei Venti, piano T, mq 12,</i>         |  |
|  | <i>cat.C/6);</i>                                                                             |  |
|  | <i>4) alloggio al piano terra di 3,5 vani catastali avente accesso da area di pertinenza</i> |  |
|  | <i>esclusiva, composto di una camera, cucina e servizi con relative pertinenze, e po-</i>    |  |
|  | <i>sto auto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del predetto comune al fo-</i>      |  |
|  | <i>glio 95, particella 509 subalterni 8 (via dei Venti n.17, piano T, cat.A/3) e 15 (via</i> |  |
|  | <i>dei Venti, piano T, mq 12, cat.C/6);</i>                                                  |  |
|  | <i>5) alloggio al piano primo di tre vani catastali avente accesso da area di pertinen-</i>  |  |
|  | <i>za esclusiva e da scala esclusiva che parte dal piano terra, composto di una ca-</i>      |  |
|  | <i>mera, cucina e servizio con relative pertinenze, e posto auto al piano terra censi-</i>   |  |
|  | <i>to al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 95, particella 509 subal-</i>      |  |
|  | <i>terni 9 (via dei Venti n.17, piano T-1, cat.A/4) e 14 (via dei Venti, piano T, mq 12,</i> |  |
|  | <i>cat.C/6);.</i>                                                                            |  |
|  | <i>Ai fini della stima e quindi della vendita si individuano i seguenti Lotti:</i>           |  |
|  | <i>LOTTO 1 – Appartamento e posto auto, censiti al foglio 95, p.lla 509, sub. 2 e 10;</i>    |  |
|  | <i>LOTTO 2 – Appartamento e posto auto, censiti al foglio 95, p.lla 509, sub. 4 e 12;</i>    |  |
|  | <i>LOTTO 3 – Appartamento e posto auto, censiti al foglio 95, p.lla 509, sub. 6 e 17;</i>    |  |
|  | <i>LOTTO 4 – Appartamento e posto auto, censiti al foglio 95, p.lla 509, sub. 8 e 15;</i>    |  |
|  | <i>LOTTO 5 – Appartamento e posto auto, censiti al foglio 95, p.lla 509, sub. 9 e 14.</i>    |  |
|  |                                                                                              |  |
|  |                                                                                              |  |

## PERIZIA DI STIMA

### PREMESSA

I beni pignorati ricadono all'interno dell'esteso complesso residenziale denominato "Borgo Rio Favara Residence" nel Comune di Ispica, in Contrada Santa Maria del Focallo, costituito da diversi fabbricati su due livelli con comodità di aree attrezzate, camminamenti, aree destinate a parcheggio, impianti sportivi e ricreativi. Il complesso è posto lungo la litoranea di Santa Maria del Focallo, in zona semi-periferica, a pochi passi dal mare e a pochi chilometri da Pozzallo e Ispica.

Tutti gli appartamenti pignorati sono ubicati nello stesso fabbricato ricadente nel lotto denominato "Lotto 20" del residence ad angolo tra Via dei Venti e Via del Sole.

### Descrizione del "Lotto 20"

I beni pignorati, si trovano all'interno del "Lotto 20" del complesso "Borgo Rio Favara Residence", il lotto al suo interno accoglie il fabbricato su due livelli con n. 4 appartamenti per piano, n. 8 posti auto esterni coperti da tettoia frangisole, camminamenti e aree a verde. Il fabbricato con struttura portante in cemento armato, è caratterizzato da una affascinante architettura mediterranea riscontrabile nella forma cubica modulare con copertura piana e nei prospetti con linee morbide dal colore chiaro e infissi di colore azzurro.

Il fabbricato posto ad angolo tra Via dei Venti e Via del Sole, confina:

- a nord-est con Via del Sole;
- a sud-est con la Via dei Venti;
- a sud-ovest con la particella 503;
- a nord-ovest con la particella 508.

Quanto sopra descritto si evince dall'Estratto di mappa catastale (Allegato – B) e dalla documentazione fotografica (Allegato – C).

|  |                                                                                             |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                             |  |
|  | <b>Titolo di proprietà</b>                                                                  |  |
|  | Tutti i beni oggetto del pignoramento sono pervenuti alla parte esecutata giusto atto       |  |
|  | di compravendita del 23/10/2017, repertorio 82957, raccolta 38729, a rogito del [REDACTED]  |  |
|  | [REDACTED] trascritto il 20/11/2017 ai nn.16505/11269 (Allegato                             |  |
|  | – D); compresa nella vendita vi è <i>“la quota di partecipazione alla comproprietà del-</i> |  |
|  | <i>le parti considerate comuni per uso, destinazione e legge, ivi compri i viali di in-</i> |  |
|  | <i>gresso pedonale ai fabbricati, il viale che conduce ai parcheggi, la doccia al piano</i> |  |
|  | <i>terra, nonché il lastrico solare al piano secondo e la tettoia di copertura dei par-</i> |  |
|  | <i>cheggi”</i> .                                                                            |  |
|  | In merito al lastrico solare, censito in catasto con il subalterno 18, è opportuno preci-   |  |
|  | sare che questo è stato acquistato dalla parte esecutata col medesimo atto di compra-       |  |
|  | vendita ma mai volturato in catasto e non risulta tra i beni pignorati e quindi non og-     |  |
|  | getto della presente relazione di stima; a tal riguardo, si consiglia di estendere il pi-   |  |
|  | gnoramento alla quota di partecipazione del lastrico solare di proprietà individuato        |  |
|  | col sub.18.                                                                                 |  |
|  | <b>Titolo abilitativo</b>                                                                   |  |
|  | Il fabbricato denominato <i>“Lotto 20”</i> nel piano di lottizzazione che accoglie i beni   |  |
|  | oggetto del pignoramento è stato realizzato giusta Denuncia di Inizio Attività              |  |
|  | prot.0022257/c_e366 del 26/06/2008 e successiva DIA in variante                             |  |
|  | prot.40514/c_E366 del 01/12/2009; per questo lotto il Comune di Ispica in data              |  |
|  | 24/03/2014 ha rilasciato il certificato di agibilità n.2014/AB/0440 (Allegato – E).         |  |
|  | Premesso quanto sopra si procede alla stima dei singoli Lotti.                              |  |
|  | <b>LOTTO 1</b>                                                                              |  |
|  | <b>PREMESSA</b>                                                                             |  |
|  | Il Lotto 1 si compone di un’abitazione al piano primo, del prima descritto fabbricato       |  |
|  | 5                                                                                           |  |

plurifamiliare, con accesso dal civico 15 di Via dei Venti interno “Pesce” e di un posto auto esterno.

## INDIVIDUAZIONE LOTTO 1

### Dati catastali

I beni del Lotto 1 risultano censiti al N.C.E.U. di Ispica al *foglio 95, particella 509*:

- subalterno 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita €154,94;
- subalterno 10, categoria C/6, classe 3, consistenza 12mq, rendita €40,28;

entrambi risultano correttamente intestati alla parte esecutata come si evince dalle visure catastali (Allegato – 1.1).

### Confini

Il subalterno 2 (appartamento) confina:

al piano terra,

- a nord-est con il subalterno 3;
- a sud-est con il subalterno 19 (viale di ingresso pedonale B.C.N.C.);
- a sud-ovest con la particella 508;

- a nord-ovest con il subalterno 3;

al piano primo,

- a nord-est con il subalterno 6 (Lotto 3);

e libero sui tre lati rimanenti.

Il subalterno 10 (posto auto) confina:

- a nord-est con il subalterno 11;
- a sud-est con Via dei Venti;
- sud-ovest e nord-ovest con il subalterno 21 (viale parcheggi e doccia B.C.N.C.).

### STATO DI POSSESSO

In occasione del sopralluogo il Lotto 1 non risultava occupato dalla parte esecutata.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo e segnatamente dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, si evince che sui beni del Lotto 1 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – 1.2):

- Annotazione del 10/05/2011, Registro Particolare 1342, Registro Generale 8051, nascente da annotazione a iscrizione – frazionamento in quota;
- Trascrizione del 21/12/2011, Registro Particolare 14420, Registro Generale 21721, nascente da atto tra vivi – atto di scissione di società con trasferimento di patrimonio immobiliare;
- Trascrizione del 06/06/2012, Registro Particolare 6634, Registro Generale 9227, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;
- Trascrizione del 19/06/2017, Registro Particolare 6187, Registro Generale 8845, nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione;
- Trascrizione del 20/11/2017, Registro Particolare 11269, Registro Generale 16505, nascente da atto tra vivi – compravendita; (Trascrizione n.3780 del 06/04/2018);
- Rettifica a trascrizione del 06/04/2018, Registro Particolare 3780, Registro Generale 5355, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;
- Trascrizione del 26/10/2023, Registro Particolare 12844, Registro Generale 17317, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

## DESCRIZIONE DEL LOTTO 1

All'abitazione (sub.2) ubicata al piano primo del fabbricato, si accede dalla Via dei Venti in corrispondenza del civico n.15 interno "Pesce", percorrendo il viale di ingresso pedonale (sub.19 B.C.N.C.) fino a raggiungere l'area di pertinenza esclusiva destinata a giardino ove è ubicata la scala che conduce al piano superiore. Raggiunto

|  |                                                                                          |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                          |  |
|  | il primo piano è presente una veranda coperta di circa 8,25mq e la porta d'ingresso      |  |
|  | dell'abitazione; l'abitazione ha una superficie lorda di circa 38,00mq, si compone di    |  |
|  | una zona giorno con angolo cottura, un servizio igienico, un corridoio con armadio a     |  |
|  | muro e una camera da letto, oltre ad un balcone di circa 3,50mq. Tutti gli ambienti      |  |
|  | risultano sufficientemente areati, illuminati e con altezza interna adeguata per la loro |  |
|  | destinazione d'uso.                                                                      |  |
|  | Il posto auto (sub.10) è ubicato lungo la Via dei Venti e ha una superficie di circa     |  |
|  | 12,00mq ombreggiato da una tettoia frangisole in legno e pavimentato con basole di       |  |
|  | pietra.                                                                                  |  |
|  | <b>Finiture esterne</b>                                                                  |  |
|  | I prospetti risultano rifiniti e in buono stato di manutenzione. L'area di pertinenza a  |  |
|  | piano terra delimitata con muro e cancelletto pedonale in ferro è in parte pavimenta-    |  |
|  | ta e in parte destinata a verde; al piano primo la veranda coperta e il balcone sono     |  |
|  | delimitati da muretti e regolarmente pavimentati così come anche la scala di acces-      |  |
|  | so; le aperture esterne sono realizzate in legno di colore azzurro con scudi oscuranti.  |  |
|  | Esternamente il Lotto 1 si trova in buono stato di conservazione.                        |  |
|  | <b>Finiture interne</b>                                                                  |  |
|  | Internamente l'abitazione si presenta rifinita in ogni sua parte e in buono stato di     |  |
|  | manutenzione, con finiture gradevoli e di discreta fattura, completo di pavimenti, ri-   |  |
|  | vestimenti e porte.                                                                      |  |
|  | <b>Impianti</b>                                                                          |  |
|  | L'abitazione (sub.2) è dotata di:                                                        |  |
|  | - impianto elettrico;                                                                    |  |
|  | - impianto termico;                                                                      |  |
|  | - impianto idrico e fognario di tipo incassato;                                          |  |
|  |                                                                                          |  |

- impianto citofonico e TV.

Le planimetrie rilevate (Allegato – 1.3) e la documentazione fotografica (Allegato – 1.4) rappresentano quanto descritto.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Per verificare la regolarità urbanistica del Lotto 1 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica dove è stato possibile visionare il fascicolo edilizio dell'intero fabbricato (Allegato – E).

Dal confronto fra gli elaborati grafici autorizzati e i rilievi effettuati sui luoghi non sono emerse difformità.

#### **REGOLARITA' CATASTALE**

Dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate (Allegato – 1.1) i beni pigorati risultano correttamente intestati alla parte esecutata.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (Allegato – 1.5) non sono state rilevate difformità.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Allegato all'atto di compravendita vi è l'Attestato di Prestazione Energetica, valido fino al 18/04/2026, che classifica l'abitazione in classe C (Allegato – 1.6).

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Nel presente paragrafo è calcolata la *superficie commerciale (S.Comm.)*, parametro di riferimento per la stima.

Nel caso specifico del Lotto 1 la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta dell'abitazione e dalla superficie omogeneizzata del posto auto e delle pertinenze (veranda coperta e balcone).

La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono com-

putati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e quindi fino a un massimo di 25cm. La superficie omogeneizzata del posto auto viene calcolata considerando la sua superficie lorda nella misura del 50%, mentre quella delle pertinenze viene calcolata considerando la loro superficie ridotta al 30% per i primi 25,00mq e al 10% per la rimanente parte.

Per quanto sopra detto la *superficie commerciale (S.Comm.)* del Lotto 1 oggetto di stima è pari a:

*S.C. abitazione* = 38,00mq

$$S. \text{ omoq. posto auto} = 12,00\text{mq} \times 0,50 = 6,00\text{mq}$$

$$S. \text{ omog. pert.} = (8,25 + 3,50) \times 0,30 = 3,55 \text{mq}$$

→ la superficie commerciale totale del Lotto 1 è **S.Comm. = 47,55mq**

## STIMA DEL LOTTO 1

Per la valutazione del lotto si fa riferimento alla stima sintetico-comparativa.

La stima sintetico-comparativa consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona, riguardanti immobili simili a quelli oggetto della valutazione sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione degli ambienti) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, ecc.).

L'indagine di mercato è stata condotta consultando agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato da applicare al Lotto 1, tenuto conto anche dell'area di pertinenza al piano terra e della scala esterna di proprietà esclusiva, è pari a:

|  |                                                                                                  |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                  |  |
|  | 2.900,00€/mq,                                                                                    |  |
|  | moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.Comm.) si ottie-             |  |
|  | ne:                                                                                              |  |
|  | → 2.900,00€/mq × 47,55mq = €137.895,00                                                           |  |
|  | <b>Adeguamenti e correzioni alla stima</b>                                                       |  |
|  | Il Lotto 1 non presenta difformità, quindi alla stima andrà applicato solo un abbati-            |  |
|  | mento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, non-                  |  |
|  | ché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente consi-                |  |
|  | derati; pertanto il valore del Lotto 1 è:                                                        |  |
|  | €137.895,00 x 0,85 = €117.210,75                                                                 |  |
|  | ovvero in cifra tonda                                                                            |  |
|  | <b>€117.000,00 (euro centodiciassettemila/00).</b>                                               |  |
|  | <b>LOTTO 2</b>                                                                                   |  |
|  | <b>PREMESSA</b>                                                                                  |  |
|  | Il Lotto 2 si compone di un'abitazione al piano terra, del prima descritto fabbricato            |  |
|  | plurifamiliare, con accesso dal civico 15 di Via dei Venti interno "Sole" e di un po-            |  |
|  | sto auto esterno.                                                                                |  |
|  | <b>INDIVIDUAZIONE LOTTO 2</b>                                                                    |  |
|  | <b>Dati catastali</b>                                                                            |  |
|  | I beni del Lotto 2 risultano censiti al N.C.E.U. di Ispica al <i>foglio 95, particella 509</i> : |  |
|  | – <i>subalterno 4, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita €180,76;</i>           |  |
|  | – <i>subalterno 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 12mq, rendita €40,28;</i>               |  |
|  | entrambi risultano correttamente intestati alla parte esecutata come si evince dalle             |  |
|  | visure catastali (Allegato – 2.1).                                                               |  |
|  | <b>Confini</b>                                                                                   |  |
|  |                                                                                                  |  |
|  | 11                                                                                               |  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|  | Il subalterno 4 (appartamento) confina:                                                                                                                                                                                                                         |  |
|  | - a nord-est con il subalterno 7;                                                                                                                                                                                                                               |  |
|  | - a sud-est con il subalterno 8 (Lotto 4) e subalterno 5;                                                                                                                                                                                                       |  |
|  | - a sud-ovest con il subalterno 19 (viale di ingresso pedonale B.C.N.C.);                                                                                                                                                                                       |  |
|  | - a nord-ovest con il subalterno 3.                                                                                                                                                                                                                             |  |
|  | Il subalterno 12 (posto auto) confina:                                                                                                                                                                                                                          |  |
|  | - a nord-est con il subalterno 13;                                                                                                                                                                                                                              |  |
|  | - a sud-est con Via dei Venti;                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|  | - sud-ovest con il subalterno 11;                                                                                                                                                                                                                               |  |
|  | - nord-ovest con il subalterno 21 (viale parcheggi e doccia B.C.N.C).                                                                                                                                                                                           |  |
|  | <b>STATO DI POSSESSO</b>                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|  | In occasione del sopralluogo il Lotto 2 non risultava occupato dalla parte esecutata.                                                                                                                                                                           |  |
|  | <b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI</b>                                                                                                                                                                                                       |  |
|  | Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo e segnatamente dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, si evince che sui beni del Lotto 2 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – 2.2): |  |
|  | ▪ Annotazione del 10/05/2011, Registro Particolare 1342, Registro Generale 8051, nascente da annotazione a iscrizione – frazionamento in quota;                                                                                                                 |  |
|  | ▪ Trascrizione del 21/12/2011, Registro Particolare 14420, Registro Generale 21721, nascente da atto tra vivi – atto di scissione di società con trasferimento di patrimonio immobiliare;                                                                       |  |
|  | ▪ Trascrizione del 06/06/2012, Registro Particolare 6634, Registro Generale 9227, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;                                                                                                                          |  |
|  | ▪ Trascrizione del 19/06/2017, Registro Particolare 6187, Registro Generale 8845,                                                                                                                                                                               |  |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |

|  |                                                                                         |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                         |  |
|  | ▪ nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione;                 |  |
|  | ▪ Trascrizione del 20/11/2017, Registro Particolare 11269, Registro Generale 16505,     |  |
|  | nascente da atto tra vivi – compravendita; (Trascrizione n.3780 del 06/04/2018);        |  |
|  | ▪ Rettifica a trascrizione del 06/04/2018, Registro Particolare 3780, Registro Gene-    |  |
|  | rale 5355, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;                         |  |
|  | ▪ Trascrizione del 26/10/2023, Registro Particolare 12844, Registro Generale 17317,     |  |
|  | nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.              |  |
|  | <b>DESCRIZIONE DEL LOTTO 2</b>                                                          |  |
|  | All’abitazione (sub.4) ubicata al piano terra, si accede dalla Via dei Venti in corri-  |  |
|  | spondenza del civico n.15 interno “Sole”, percorrendo il viale di ingresso pedonale     |  |
|  | (sub.19 B.C.N.C.) fino a raggiungere l’area di pertinenza esclusiva destinata a giar-   |  |
|  | dino e veranda coperta di circa 12,00mq ove presente la porta d’ingresso                |  |
|  | dell’abitazione. L’abitazione ha una superficie lorda di circa 43,00mq, si compone di   |  |
|  | una zona giorno con angolo cottura, un servizio igienico, un corridoio con armadio a    |  |
|  | muro e una camera da letto, oltre ad un ripostiglio con accesso esterno. Tutti gli am-  |  |
|  | bienti risultano sufficientemente areati, illuminati e con altezza interna adeguata per |  |
|  | la loro destinazione d’uso.                                                             |  |
|  | Il posto auto (sub.12) è ubicato lungo la Via dei Venti e ha una superficie di circa    |  |
|  | 12,00mq ombreggiato da una tettoia frangisole in legno e pavimentato con basole di      |  |
|  | pietra.                                                                                 |  |
|  | <b>Finiture esterne</b>                                                                 |  |
|  | I prospetti risultano rifiniti e in buono stato di manutenzione. L’area di pertinenza   |  |
|  | delimitata con muro e cancelletto pedonale in ferro è in parte pavimentata e in parte   |  |
|  | destinata a verde; le aperture esterne sono realizzate in legno di colore azzurro con   |  |
|  | scudi oscuranti.                                                                        |  |
|  | 13                                                                                      |  |

Esternamente il Lotto 2 si trova in buono stato di conservazione.

### **Finiture interne**

Internamente l'abitazione si presenta rifinita in ogni sua parte e in buono stato di manutenzione, con finiture gradevoli e di discreta fattura, completo di pavimenti, rivestimenti e porte.

### **Impianti**

L'abitazione (sub.4) è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto termico;
- impianto idrico e fognario di tipo incassato;
- impianto citofonico e TV.

Le planimetrie rilevate (Allegato – 2.3) e la documentazione fotografica (Allegato – 2.4) rappresentano quanto descritto.

### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Per verificare la regolarità urbanistica del Lotto 2 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica dove è stato possibile visionare il fascicolo edilizio dell'intero fabbricato (Allegato – E).

Dal confronto fra gli elaborati grafici autorizzati e i rilievi effettuati sui luoghi non sono emerse difformità.

### **REGOLARITA' CATASTALE**

Dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate (Allegato – 2.1) i beni pignorati risultano correttamente intestati alla parte esecutata.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (Allegato – 2.5) non sono state rilevate difformità.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

|  |                                                                                           |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                           |  |
|  | Allegato all'atto di compravendita vi è l'Attestato di Prestazione Energetica, valido     |  |
|  | fino al 18/04/2026, che classifica l'abitazione in classe B (Allegato – 2.6).             |  |
|  | <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                                                             |  |
|  | Nel presente paragrafo è calcolata la <i>superficie commerciale (S.Comm.)</i> , parametro |  |
|  | di riferimento per la stima.                                                              |  |
|  | Nel caso specifico del Lotto 2 la superficie commerciale è data dalla somma della         |  |
|  | superficie coperta dell'abitazione e dalla superficie omogeneizzata del posto auto e      |  |
|  | delle pertinenze (veranda coperta).                                                       |  |
|  | La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di   |  |
|  | eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono com-    |  |
|  | putati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e quindi      |  |
|  | fino a un massimo di 25cm. La superficie omogeneizzata del posto auto viene calco-        |  |
|  | lata considerando la sua superficie lorda nella misura del 50%, mentre quella delle       |  |
|  | pertinenze viene calcolata considerando la loro superficie ridotta al 30% per i primi     |  |
|  | 25,00mq e al 10% per la rimanente parte.                                                  |  |
|  | Per quanto sopra detto la <i>superficie commerciale (S.Comm.)</i> del Lotto 2 oggetto di  |  |
|  | stima è pari a:                                                                           |  |
|  | $S.C. \text{ abitazione} = 43,00mq$                                                       |  |
|  | $S. \text{ omog. posto auto} = 12,00mq \times 0,50 = 6,00mq$                              |  |
|  | $S. \text{ omog. pert.} = 12,00mq \times 0,30 = 3,60mq$                                   |  |
|  | → la superficie commerciale totale del Lotto 2 è <b>S.Comm. = 52,60mq</b>                 |  |
|  | <b>STIMA DEL LOTTO 2</b>                                                                  |  |
|  | Per la valutazione del lotto si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.        |  |
|  | La stima sintetico-comparativa consiste nella determinazione del più probabile valo-      |  |
|  | re di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate    |  |
|  | 15                                                                                        |  |

|  |                                                                                          |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                          |  |
|  | nella zona, riguardanti immobili simili a quelli oggetto della valutazione sia per su-   |  |
|  | perficie che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di |  |
|  | conservazione, distribuzione degli ambienti) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubi-   |  |
|  | cazione rispetto alle strade e al centro urbano, ecc.).                                  |  |
|  | L'indagine di mercato è stata condotta consultando agenzie specializzate operanti        |  |
|  | nel settore immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle      |  |
|  | Entrate.                                                                                 |  |
|  | Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato da applicare  |  |
|  | al Lotto 2, tenuto conto dell'ubicazione al piano terra e anche dell'area di pertinenza  |  |
|  | di proprietà esclusiva, è pari a:                                                        |  |
|  | 3.000,00€/mq,                                                                            |  |
|  | moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.Comm.) si ottie-     |  |
|  | ne:                                                                                      |  |
|  | → 3.000,00€/mq × 52,60mq = €157.800,00                                                   |  |
|  | <b>Adeguamenti e correzioni alla stima</b>                                               |  |
|  | Il Lotto 2 non presenta difformità, quindi alla stima andrà applicato solo un abbat-     |  |
|  | timento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, non-        |  |
|  | ché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente consi-        |  |
|  | derati; pertanto il valore del Lotto 2 è:                                                |  |
|  | €157.800,00 x 0,85 = €134.130,00                                                         |  |
|  | ovvero in cifra tonda                                                                    |  |
|  | <b>€134.000,00 (euro centotrentaquattromila/00).</b>                                     |  |
|  | <b>LOTTO 3</b>                                                                           |  |
|  | <b>PREMESSA</b>                                                                          |  |
|  | Il Lotto 3 si compone di un'abitazione al piano primo, del prima descritto fabbricato    |  |
|  | 16                                                                                       |  |



Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: NAMIPRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: e3d75065103d496



plurifamiliare, con accesso dal civico 17 di Via dei Venti interno “Pesce” e di un posto auto esterno.

### INDIVIDUAZIONE LOTTO 3

#### Dati catastali

I beni del Lotto 3 risultano censiti al N.C.E.U. di Ispica al *foglio 95, particella 509*:

- subalterno 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita €154,94;
- subalterno 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 12mq, rendita €40,28;

entrambi risultano correttamente intestati alla parte esecutata come si evince dalle visure catastali (Allegato – 3.1).

#### Confini

Il subalterno 6 (appartamento), con ingresso al piano terra dal sub.20 (viale di ingresso pedonale B.C.N.C.), confina:

- a nord-est e sud-est con il subalterno 5;
- a nord-ovest con il subalterno 2 (Lotto 1).

Il subalterno 17 (posto auto) confina:

- a nord-ovest e nord-est con il subalterno 21 (viale parcheggi e doccia B.C.N.C);
- a sud-est con Via dei Venti;
- sud-ovest con il subalterno 16.

#### STATO DI POSSESSO

In occasione del sopralluogo il Lotto 3 non risultava occupato dalla parte esecutata.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

Dall’esame della documentazione contenuta nel fascicolo e segnatamente dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, si evince che sui beni del Lotto 3 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – 3.2):

|  |                                                                                                                                                                                                      |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Annotazione del 10/05/2011, Registro Particolare 1342, Registro Generale 8051,</li> </ul>                                                                   |  |
|  | nascente da annotazione a iscrizione – frazionamento in quota;                                                                                                                                       |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trascrizione del 21/12/2011, Registro Particolare 14420, Registro Generale 21721,</li> </ul>                                                                |  |
|  | nascente da atto tra vivi – atto di scissione di società con trasferimento di patrimonio immobiliare;                                                                                                |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trascrizione del 06/06/2012, Registro Particolare 6634, Registro Generale 9227,</li> </ul>                                                                  |  |
|  | nascente da atto tra vivi – conferimento in società;                                                                                                                                                 |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trascrizione del 19/06/2017, Registro Particolare 6187, Registro Generale 8845,</li> </ul>                                                                  |  |
|  | nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione;                                                                                                                                |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trascrizione del 20/11/2017, Registro Particolare 11269, Registro Generale 16505,</li> </ul>                                                                |  |
|  | nascente da atto tra vivi – compravendita; (Trascrizione n.3780 del 06/04/2018);                                                                                                                     |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rettifica a trascrizione del 06/04/2018, Registro Particolare 3780, Registro Generale 5355, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;</li> </ul> |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trascrizione del 26/10/2023, Registro Particolare 12844, Registro Generale 17317,</li> </ul>                                                                |  |
|  | nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.                                                                                                                           |  |
|  | <b>DESCRIZIONE DEL LOTTO 3</b>                                                                                                                                                                       |  |
|  | All’abitazione (sub.6) ubicata al piano primo del fabbricato, si accede dalla Via dei                                                                                                                |  |
|  | Venti in corrispondenza del civico n.17 interno “Pesce”, percorrendo il viale di in-                                                                                                                 |  |
|  | gresso pedonale (sub. 20 B.C.N.C.) fino a raggiungere una piccola area di pertinenza                                                                                                                 |  |
|  | esclusiva ove è ubicata la scala che conduce al primo piano. Raggiunto il primo pia-                                                                                                                 |  |
|  | no è subito presente la porta d’ingresso dell’abitazione; questa ha una superficie lor-                                                                                                              |  |
|  | da di circa 38,00mq e si compone di una zona giorno con angolo cottura, un servizio                                                                                                                  |  |
|  | igienico, un corridoio con armadio a muro e una camera da letto, oltre ad una veran-                                                                                                                 |  |
|  | da coperta di circa 12,00mq e un balcone di circa 3,50mq. Tutti gli ambienti risulta-                                                                                                                |  |
|  | no sufficientemente areati, illuminati e con altezza interna adeguata per la loro desti-                                                                                                             |  |
|  | 18                                                                                                                                                                                                   |  |

Firmato Da: ROCCASALVA CHRISTIAN Emesso Da: NAMIPRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial# e3d75065103d496

|  |                                                                                          |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                          |  |
|  | nazione d'uso.                                                                           |  |
|  | Il posto auto (sub.17) è ubicato lungo la Via dei Venti e ha una superficie di circa     |  |
|  | 12,00mq ombreggiato da una tettoia frangisole in legno e pavimentato con basole di       |  |
|  | pietra.                                                                                  |  |
|  | <b>Finiture esterne</b>                                                                  |  |
|  | I prospetti risultano rifiniti e in buono stato di manutenzione. La piccola area di per- |  |
|  | tinenza a piano terra delimitata con muro e cancelletto pedonale in ferro è pavimen-     |  |
|  | tata; al piano primo la veranda coperta e il balcone sono delimitati da muretti e rego-  |  |
|  | larmente pavimentati così come anche la scala di accesso; le aperture esterne sono       |  |
|  | realizzate in legno di colore azzurro con scudi oscuranti.                               |  |
|  | Esternamente il Lotto 3 si trova in buono stato di conservazione.                        |  |
|  | <b>Finiture interne</b>                                                                  |  |
|  | Internamente l'abitazione si presenta rifinita in ogni sua parte e in buono stato di     |  |
|  | manutenzione, con finiture gradevoli e di discreta fattura, completo di pavimenti, ri-   |  |
|  | vestimenti e porte.                                                                      |  |
|  | <b>Impianti</b>                                                                          |  |
|  | L'abitazione (sub.3) è dotata di:                                                        |  |
|  | - impianto elettrico;                                                                    |  |
|  | - impianto termico;                                                                      |  |
|  | - impianto idrico e fognario di tipo incassato;                                          |  |
|  | - impianto citofonico e TV.                                                              |  |
|  | Le planimetrie rilevate (Allegato – 3.3) e la documentazione fotografica (Allegato –     |  |
|  | 3.4) rappresentano quanto descritto.                                                     |  |
|  | <b>REGOLARITA' URBANISTICA</b>                                                           |  |
|  | Per verificare la regolarità urbanistica del Lotto 3 il sottoscritto si è recato presso  |  |
|  |                                                                                          |  |

|  |                                                                                           |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                           |  |
|  | l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica dove è stato possibile visionare il fascicolo      |  |
|  | edilizio dell'intero fabbricato (Allegato – E).                                           |  |
|  | Dal confronto fra gli elaborati grafici autorizzati e i rilievi effettuati sui luoghi non |  |
|  | sono emerse difformità.                                                                   |  |
|  | <b>REGOLARITA' CATASTALE</b>                                                              |  |
|  | Dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate (Allegato – 3.1) i beni pi-  |  |
|  | gnorati risultano correttamente intestati alla parte eseguita.                            |  |
|  | Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (Allegato – 3.5) non   |  |
|  | sono state rilevate difformità.                                                           |  |
|  | <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>                                                |  |
|  | Allegato all'atto di compravendita vi è l'Attestato di Prestazione Energetica, valido     |  |
|  | fino al 18/04/2026, che classifica l'abitazione in classe C (Allegato – 3.6).             |  |
|  | <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                                                             |  |
|  | Nel presente paragrafo è calcolata la <i>superficie commerciale (S.Comm.)</i> , parametro |  |
|  | di riferimento per la stima.                                                              |  |
|  | Nel caso specifico del Lotto 3 la superficie commerciale è data dalla somma della         |  |
|  | superficie coperta dell'abitazione e dalla superficie omogeneizzata del posto auto e      |  |
|  | delle pertinenze (veranda coperta e balcone).                                             |  |
|  | La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di   |  |
|  | eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono com-    |  |
|  | putati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e quindi      |  |
|  | fino a un massimo di 25cm. La superficie omogeneizzata del posto auto viene calco-        |  |
|  | lata considerando la sua superficie lorda nella misura del 50%, mentre quella delle       |  |
|  | pertinenze viene calcolata considerando la loro superficie ridotta al 30% per i primi     |  |
|  | 25,00mq e al 10% per la rimanente parte.                                                  |  |
|  |                                                                                           |  |
|  | 20                                                                                        |  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | Per quanto sopra detto la <i>superficie commerciale (S.Comm.)</i> del Lotto 3 oggetto di                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|  | stima è pari a:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | $S.C. \text{ abitazione} = 38,00mq$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|  | $S. \text{ omog. posto auto} = 12,00mq \times 0,50 = 6,00mq$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|  | $S. \text{ omog.pert.} = (12,00 + 3,50) \times 0,30 = 4,65mq$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|  | → la superficie commerciale totale del Lo*0.85tto 3 è <b>S.Comm. = 48,65mq</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|  | <b>STIMA DEL LOTTO 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|  | Per la valutazione del lotto si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|  | La stima sintetico-comparativa consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona, riguardanti immobili simili a quelli oggetto della valutazione sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione degli ambienti) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, ecc.). |  |
|  | L'indagine di mercato è stata condotta consultando agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|  | Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato da applicare al Lotto 3 è pari a:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|  | $2.800,00€/mq,$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.Comm.) si ottiene:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|  | $→ 2.800,00€/mq \times 48,65mq = €136.220,00$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|  | <b>Adeguamenti e correzioni alla stima</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|  | Il Lotto 3 non presenta difformità, quindi alla stima andrà applicato solo un abbatti-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|  | 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |

mento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati; pertanto il valore del Lotto 3 è:

$$€136.220,00 \times 0,85 = €115.787,00$$

ovvero in cifra tonda

**€116.000,00 (euro centosedicimila/00).**

#### **LOTTO 4**

##### **PREMESSA**

Il Lotto 4 si compone di un'abitazione al piano terra, del prima descritto fabbricato plurifamiliare, con accesso dal civico 17 di Via dei Venti interno "Sole" e di un posto auto esterno.

##### **INDIVIDUAZIONE LOTTO 4**

##### **Dati catastali**

I beni del Lotto 4 risultano censiti al N.C.E.U. di Ispica al *foglio 95, particella 509*:

- *subalterno 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita €216,91;*
- *subalterno 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 12mq, rendita €40,28;*

entrambi risultano correttamente intestati alla parte esecutata come si evince dalle visure catastali (Allegato – 4.1).

##### **Confini**

Il subalterno 8 (appartamento) confina:

- a nord-est con il subalterno 20 (viale di ingresso pedonale B.C.N.C.) e con il sub.9 (Lotto 5);
- a sud-est con il subalterno 21 (viale parcheggi e doccia B.C.N.C);
- a sud-ovest con il subalterno 19 (viale parcheggi e doccia B.C.N.C);
- a nord-ovest con subalterno 5, subalterno 4 (Lotto 2) e subalterno 7.

Il subalterno 15 (posto auto) confina:

- a nord-est con il subalterno 16;

- a sud-est con Via dei Venti;

- sud-ovest con il subalterno 14 (Lotto 5);

- nord-ovest con il subalterno 21 (viale parcheggi e doccia B.C.N.C).

### **STATO DI POSSESSO**

In occasione del sopralluogo il Lotto 4 non risultava occupato dalla parte esecutata.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI**

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo e segnatamente dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, si evince che sui beni del Lotto 4 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – 4.2):

▪ Annotazione del 10/05/2011, Registro Particolare 1342, Registro Generale 8051, nascente da annotazione a iscrizione – frazionamento in quota;

▪ Trascrizione del 21/12/2011, Registro Particolare 14420, Registro Generale 21721, nascente da atto tra vivi – atto di scissione di società con trasferimento di patrimonio immobiliare;

▪ Trascrizione del 06/06/2012, Registro Particolare 6634, Registro Generale 9227, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;

▪ Trascrizione del 19/06/2017, Registro Particolare 6187, Registro Generale 8845, nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione;

▪ Trascrizione del 20/11/2017, Registro Particolare 11269, Registro Generale 16505, nascente da atto tra vivi – compravendita; (Trascrizione n.3780 del 06/04/2018);

▪ Rettifica a trascrizione del 06/04/2018, Registro Particolare 3780, Registro Generale 5355, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;

▪ Trascrizione del 26/10/2023, Registro Particolare 12844, Registro Generale 17317,  
nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO 4**

All'abitazione (sub.8) ubicata al piano terra del fabbricato, si accede dalla Via dei Venti in corrispondenza del civico n.17 interno "Sole", percorrendo il viale di ingresso pedonale (sub.20 B.C.N.C.) fino a raggiungere l'area di pertinenza esclusiva destinata a giardino e a veranda coperta di circa 12,00mq ove è ubicata la porta d'ingresso dell'abitazione. L'abitazione ha una superficie lorda di circa 53,00mq e si compone di una zona giorno con angolo cottura, un servizio igienico, un corridoio con armadio a muro, un ripostiglio e una camera da letto, oltre ad un ripostiglio/locale tecnico con accesso esterno e un'altra area di pertinenza sul retro, ove è presente una seconda veranda coperta di circa 15,50mq. Tutti gli ambienti risultano sufficientemente areati, illuminati e con altezza interna adeguata per la loro destinazione d'uso.

Il posto auto (sub.15) è ubicato lungo la Via dei Venti e ha una superficie di circa 12,00mq ombreggiato da una tettoia frangisole in legno e pavimentato con basole di pietra.

#### **Finiture esterne**

I prospetti risultano rifiniti e in buono stato di manutenzione. Le aree di pertinenza delimitate con muro e cancelletto pedonale in ferro sono in parte pavimentate e in parte destinate a verde; le aperture esterne sono realizzate in legno di colore azzurro con scudi oscuranti.

Esternamente il Lotto 4 si trova in buono stato di conservazione.

#### **Finiture interne**

Internamente l'abitazione si presenta rifinita in ogni sua parte e in buono stato di

manutenzione, con finiture gradevoli e di discreta fattura, completo di pavimenti, rivestimenti e porte.

### **Impianti**

L'abitazione (sub.8) è dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto termico;
- impianto idrico e fognario di tipo incassato;
- impianto citofonico e TV.

Le planimetrie rilevate (Allegato – 4.3) e la documentazione fotografica (Allegato – 4.4) rappresentano quanto descritto.

### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Per verificare la regolarità urbanistica del Lotto 4 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica dove è stato possibile visionare il fascicolo edilizio dell'intero fabbricato (Allegato – E).

Dal confronto fra gli elaborati grafici autorizzati e i rilievi effettuati sui luoghi non sono emerse difformità.

### **REGOLARITA' CATASTALE**

Dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate (Allegato – 4.1) i beni pignorati risultano correttamente intestati alla parte esecutata.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (Allegato – 4.5) non sono state rilevate difformità.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Allegato all'atto di compravendita vi è l'Attestato di Prestazione Energetica, valido fino al 18/04/2026, che classifica l'abitazione in classe B (Allegato – 4.6).

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**



Nel presente paragrafo è calcolata la *superficie commerciale (S.Comm.4)*, parametro di riferimento per la stima.

Nel caso specifico del Lotto 4 la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta dell'abitazione e dalla superficie omogeneizzata del posto auto e delle pertinenze (le verande coperte).

La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e quindi fino a un massimo di 25cm. La superficie omogeneizzata del posto auto viene calcolata considerando la sua superficie lorda nella misura del 50%, mentre quella delle pertinenze viene calcolata considerando la loro superficie ridotta al 30% per i primi 25,00mq e al 10% per la rimanente parte.

Per quanto sopra detto la *superficie commerciale (S.Comm.)* del Lotto 4 oggetto di stima è pari a:

*S.C. abitazione* = 53,00mq

$$S. \text{ omog. posto auto} = 12,00\text{mq} \times 0,50 = 6,00\text{mq}$$

$$S. \text{ omoq. pert.} = (25,00\text{mq} \times 0,30) + (12,00\text{mq} + 15,50\text{mq} - 25,00) \times 0,10 = 7,75\text{mq}$$

→ la superficie commerciale totale del Lotto 4 è **S.Comm. = 66,75mq**

## STIMA DEL LOTTO 4

Per la valutazione del lotto si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.

La stima sintetico-comparativa consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona, riguardanti immobili simili a quelli oggetto della valutazione sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione degli ambienti) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubi-

|  |                                                                                         |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                         |  |
|  | cazione rispetto alle strade e al centro urbano, ecc.).                                 |  |
|  | L'indagine di mercato è stata condotta consultando agenzie specializzate operanti       |  |
|  | nel settore immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle     |  |
|  | Entrate.                                                                                |  |
|  | Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato da applicare |  |
|  | al Lotto 4, tenuto conto dell'ubicazione al piano terra e delle aree di pertinenza di   |  |
|  | proprietà esclusiva, è pari a:                                                          |  |
|  | 3.100,00€/mq,                                                                           |  |
|  | moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.Comm.) si ottie-    |  |
|  | ne:                                                                                     |  |
|  | → 3.100,00€/mq × 66,75mq = €206.925,00                                                  |  |
|  | <b>Adegualiamenti e correzioni alla stima</b>                                           |  |
|  | Il Lotto 4 non presenta difformità, quindi alla stima andrà applicato solo un abbatti-  |  |
|  | mento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché       |  |
|  | all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati;     |  |
|  | pertanto il valore del Lotto 4 è:                                                       |  |
|  | €213.600,00 x 0,85 = €175.886,25                                                        |  |
|  | ovvero in cifra tonda                                                                   |  |
|  | <b>€176.000,00 (euro centosettantaseimila/00).</b>                                      |  |
|  | <b>LOTTO 5</b>                                                                          |  |
|  | <b>PREMESSA</b>                                                                         |  |
|  | Il Lotto 5 si compone di un'abitazione al piano primo, del prima descritto edificio     |  |
|  | plurifamiliare, con accesso dal civico 17 di Via dei Venti interno "Luna" e di un po-   |  |
|  | sto auto esterno.                                                                       |  |
|  | <b>INDIVIDUAZIONE LOTTO 5</b>                                                           |  |
|  | 27                                                                                      |  |

### **Dati catastali**

I beni del Lotto 5 risultano censiti al N.C.E.U. di Ispica al *foglio 95, particella 509*:

- subalterno 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita €154,94;
- subalterno 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 12mq, rendita €40,28;

entrambi risultano correttamente intestati alla parte esecutata come si evince dalle visure catastali (Allegato – 5.1).

### **Confini**

Il subalterno 9 (appartamento) confina:

al piano terra,

- a nord-est con il subalterno 20 (viale di ingresso pedonale B.C.N.C.);

- a sud-est con il subalterno 21 (viale parcheggi e doccia B.C.N.C);

- a sud-ovest e a nord-ovest con il subalterno 8 (Lotto 4);

al piano primo,

- a nord-ovest con il subalterno 5;

e libero sugli altri tre lati.

Il subalterno 14 (posto auto) confina:

- nord-est con il subalterno 15 (Lotto 4);

- a sud-est con Via dei Venti;

- sud-ovest con il subalterno 13;

- a nord-ovest con il subalterno 21 (viale parcheggi e doccia B.C.N.C).

### **STATO DI POSSESSO**

In occasione del sopralluogo il Lotto 5 non risultava occupato dalla parte esecutata.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI**

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo e segnatamente dalle ri-

cerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, si evince che sui beni del Lotto 5 gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – 5.2):

▪ Annotazione del 10/05/2011, Registro Particolare 1342, Registro Generale 8051, nascente da annotazione a iscrizione – frazionamento in quota;

▪ Trascrizione del 21/12/2011, Registro Particolare 14420, Registro Generale 21721, nascente da atto tra vivi – atto di scissione di società con trasferimento di patrimonio immobiliare;

▪ Trascrizione del 06/06/2012, Registro Particolare 6634, Registro Generale 9227, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;

▪ Trascrizione del 19/06/2017, Registro Particolare 6187, Registro Generale 8845, nascente da domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione;

▪ Trascrizione del 20/11/2017, Registro Particolare 11269, Registro Generale 16505, nascente da atto tra vivi – compravendita; (Trascrizione n.3780 del 06/04/2018);

▪ Rettifica a trascrizione del 06/04/2018, Registro Particolare 3780, Registro Generale 5355, nascente da atto tra vivi – conferimento in società;

▪ Trascrizione del 26/10/2023, Registro Particolare 12844, Registro Generale 17317, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO 5**

All'abitazione (sub.9) ubicata al piano primo del fabbricato, si accede dalla Via dei Venti in corrispondenza del civico n.17 interno "Luna", percorrendo il viale di ingresso pedonale (sub.20 B.C.N.C.) fino a raggiungere un'area di pertinenza esclusiva ove è ubicata la scala che conduce al primo piano. Raggiunto il primo piano è presente una veranda coperta di circa 12,00mq e la porta d'ingresso dell'abitazione; questa ha una superficie lorda di circa 39,00mq e si compone di una zona giorno con

|  |                                                                                         |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                         |  |
|  | angolo cottura, un servizio igienico, un corridoio con armadio a muro e una camera      |  |
|  | da letto, oltre ad un balcone di circa 3,50mq. Tutti gli ambienti risultano sufficien-  |  |
|  | temente areati, illuminati e con altezza interna adeguata per la loro destinazione      |  |
|  | d'uso.                                                                                  |  |
|  | Il posto auto (sub.14) è ubicato lungo la Via dei Venti e ha una superficie di circa    |  |
|  | 12,00mq ombreggiato da una tettoia frangisole in legno e pavimentato con basole di      |  |
|  | pietra.                                                                                 |  |
|  | <b>Finiture esterne</b>                                                                 |  |
|  | I prospetti risultano rifiniti e in buono stato di manutenzione. L'area di pertinenza a |  |
|  | piano terra delimitata con muro e cancelletto pedonale in ferro è pavimentata; al pia-  |  |
|  | no primo la veranda coperta e il balcone sono delimitati da muretti e regolarmente      |  |
|  | pavimentati così come anche la scala di accesso; le aperture esterne sono realizzate    |  |
|  | in legno di colore azzurro con scudi oscuranti.                                         |  |
|  | Esternamente il Lotto 5 si trova in buono stato di conservazione.                       |  |
|  | <b>Finiture interne</b>                                                                 |  |
|  | Internamente l'abitazione si presenta rifinita in ogni sua parte e in buono stato di    |  |
|  | manutenzione, con finiture gradevoli e di discreta fattura, completo di pavimenti, ri-  |  |
|  | vestimenti e porte.                                                                     |  |
|  | <b>Impianti</b>                                                                         |  |
|  | L'abitazione (sub.9) è dotata di:                                                       |  |
|  | - impianto elettrico;                                                                   |  |
|  | - impianto termico;                                                                     |  |
|  | - impianto idrico e fognario di tipo incassato;                                         |  |
|  | - impianto citofonico e TV.                                                             |  |
|  | Le planimetrie rilevate (Allegato – 5.3) e la documentazione fotografica (Allegato –    |  |
|  |                                                                                         |  |

5.4) rappresentano quanto descritto.

#### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Per verificare la regolarità urbanistica del Lotto 5 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica dove è stato possibile visionare il fascicolo edilizio dell'intero fabbricato (Allegato – E).

Dal confronto fra gli elaborati grafici autorizzati e i rilievi effettuati sui luoghi non sono emerse difformità.

#### **REGOLARITA' CATASTALE**

Dalle visure catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate (Allegato – 5.1) i beni pignorati risultano correttamente intestati alla parte esecutata.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (Allegato – 5.5) non sono state rilevate difformità.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Allegato all'atto di compravendita vi è l'Attestato di Prestazione Energetica, valido fino al 18/04/2026, che classifica l'abitazione in classe C (Allegato – 5.6).

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Nel presente paragrafo è calcolata la *superficie commerciale (S.Comm.)*, parametro di riferimento per la stima.

Nel caso specifico del Lotto 5 la superficie commerciale è data dalla somma della superficie coperta dell'abitazione e dalla superficie omogeneizzata del posto auto e delle pertinenze (veranda coperta e balcone).

La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e quindi fino a un massimo di 25cm. La superficie omogeneizzata del posto auto viene calco-

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | lata considerando la sua superficie lorda nella misura del 50%, mentre quella delle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|  | pertinenze viene calcolata considerando la loro superficie ridotta al 30% per i primi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|  | 25,00mq e al 10% per la rimanente parte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|  | Per quanto sopra detto la <i>superficie commerciale (S.Comm.)</i> del Lotto 5 oggetto di                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|  | stima è pari a:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | $S.C. \text{ abitazione} = 39,00mq$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|  | $S. \text{ omog. posto auto} = 12,00mq \times 0,50 = 6,00mq$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|  | $S. \text{ omog. pert.} = (12,00 + 3,50) \times 0,30 = 4,65mq$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|  | → la superficie commerciale totale del Lotto 5 è <b>S.Comm. = 49,65mq</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|  | <b>STIMA DEL LOTTO 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|  | Per la valutazione del lotto si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|  | La stima sintetico-comparativa consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona, riguardanti immobili simili a quelli oggetto della valutazione sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione degli ambienti) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, ecc.). |  |
|  | L'indagine di mercato è stata condotta consultando agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|  | Il sottoscritto ha potuto accertare che il più probabile valore di mercato da applicare al Lotto 5, tenuto conto anche dell'area di pertinenza al piano terra, è pari a:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|  | $3.000,00€/mq,$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.Comm.) si ottiene:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|  | 32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |

|  |                                                                                        |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                        |  |
|  | →3.000,00€/mq × 49,65mq = €148.950,00                                                  |  |
|  | <b>Adeguamenti e correzioni alla stima</b>                                             |  |
|  | Il Lotto 5 non presenta difformità, quindi alla stima andrà applicato solo un abbatti- |  |
|  | mento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché      |  |
|  | all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati;    |  |
|  | pertanto il valore del Lotto 5 è:                                                      |  |
|  | €148.950,00 x 0,85 = €126.607,50                                                       |  |
|  | ovvero in cifra tonda                                                                  |  |
|  | <b>€126.500,00 (euro centoventiseimilacinquecento/00).</b>                             |  |
|  | <b>RIEPILOGO E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI:</b>                         |  |
|  | Di seguito vengono riepilogate le valutazioni dei beni:                                |  |
|  | - LOTTO 1_ foglio 95, p.lla 509, sub. 2 e 10: €117.000,00                              |  |
|  | - LOTTO 2_ foglio 95, p.lla 509, sub. 4 e 12: €134.000,00                              |  |
|  | - LOTTO 3_ foglio 95, p.lla 509, sub. 6 e 17: €116.000,00                              |  |
|  | - LOTTO 4_ foglio 95, p.lla 509, sub. 8 e 15: €176.000,00                              |  |
|  | - LOTTO 5_ foglio 95, p.lla 509, sub. 9 e 14: <u>€126.500,00</u>                       |  |
|  | <b>VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI €669.500,00</b>                               |  |
|  | <b>(euro seicentosessantanovemilacinquecento/00)</b>                                   |  |
|  | <b>ALLEGATI:</b>                                                                       |  |
|  | ▪ Allegato – A: Verbali di sopralluogo;                                                |  |
|  | ▪ Allegato – B: Estratto di mappa;                                                     |  |
|  | ▪ Allegato – C: Documentazione fotografica fabbricato;                                 |  |
|  | ▪ Allegato – D: Titolo di proprietà;                                                   |  |
|  | ▪ Allegato – E: Documentazione urbanistica;                                            |  |
|  | <b>LOTTO 1:</b>                                                                        |  |
|  |                                                                                        |  |

▪ Allegato – 1.1: Elaborato planimetrico e visure catastali;

▪ Allegato – 1.2: Visure ipotecarie;

▪ Allegato – 1.3: Planimetrie redatte dal CTU;

▪ Allegato – 1.4: Documentazione fotografica;

▪ Allegato – 1.5: Planimetrie catastali;

▪ Allegato – 1.6: Attestato di prestazione energetica.

LOTTO 2:

▪ Allegato – 2.1: Elaborato planimetrico e visure catastali;

▪ Allegato – 2.2: Visure ipotecarie;

▪ Allegato – 2.3: Planimetrie redatte dal CTU;

▪ Allegato – 2.4: Documentazione fotografica;

▪ Allegato – 2.5: Planimetrie catastali;

▪ Allegato – 2.6: Attestato di prestazione energetica.

LOTTO 3:

▪ Allegato – 3.1: Elaborato planimetrico e visure catastali;

▪ Allegato – 3.2: Visure ipotecarie;

▪ Allegato – 3.3: Planimetrie redatte dal CTU;

▪ Allegato – 3.4: Documentazione fotografica;

▪ Allegato – 3.5: Planimetrie catastali;

▪ Allegato – 3.6: Attestato di prestazione energetica.

LOTTO 4:

▪ Allegato – 4.1: Elaborato planimetrico e visure catastali;

▪ Allegato – 4.2: Visure ipotecarie;

▪ Allegato – 4.3: Planimetrie redatte dal CTU;

▪ Allegato – 4.4: Documentazione fotografica;

▪ Allegato – 4.5: Planimetrie catastali;

▪ Allegato – 4.6: Attestato di prestazione energetica.

#### LOTTO 5:

▪ Allegato – 5.1: Elaborato planimetrico e visure catastali;

▪ Allegato – 5.2: Visure ipotecarie;

▪ Allegato – 5.3: Planimetrie redatte dal CTU;

▪ Allegato – 5.4: Documentazione fotografica;

▪ Allegato – 5.5: Planimetrie catastali;

▪ Allegato – 5.6: Attestato di prestazione energetica.

#### CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto, avendo individuato, descritto e stimato i beni oggetto del pignoramento.

IL C.T.U.

*Ing. Christian Roccasalva*

