



TRIBUNALE DI RAGUSA

ESEC. 132/2023

IMPIANTISTICA A.Z. di ZAPPIA ANTONINO &C. s.a.s.

rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Guccione

Contro : [REDACTED]

GIUDICE DOTT. CARLO DI CATALDO

Custode Giudiziario **Dott. Avv. Rita Trovato**

Esperto del Procedimento: **Arch. Denise Digiacomo**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSA

Con udienza del 20/07/2023 il G. E. Dott. Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa nominava C.T.U. la sottoscritta Arch. Denise Digiacomo, che giurava, ricevendo il mandato per:

- calcolare il valore commerciale degli immobili pignorati, con verifica dei titoli di proprietà e della regolarità edilizia dei fabbricati che non gravitano sul bene iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

la sottoscritta riferisce quanto segue:

ELENCO BENI PIGNORATI

1. Abitazione sito in Modica, via Loreto, 89, riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 part. 233 sub 3, zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale mq. 118, Totale area escluse aree mq.111



Rendita € 397,67-

Via Loreto , 89 - PIANO PRIMO E SECONDO.

- Beni di esclusiva proprietà di [REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

2. Locale commerciale sito in Modica, via Loreto,91, riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 part. 233 sub 2, zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 24, Rendita € 302,44.

Via Loreto , 91 -PIANO TERRA

- Beni di esclusiva proprietà di [REDACTED], quota del diritto di proprietà per 1/2 e quota di 1/2 della nuda proprietà.

3. Abitazione sita in Modica, via Loreto, 89, riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 part. 233 sub 1, zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe7, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 55, Totale area escluse aree mq.54 Rendita € 111,04.

Via Loreto , 89 - PIANO TERRA

- Beni di esclusiva proprietà di [REDACTED] quota del diritto di proprietà per 1/2 e quota di 1/2 della nuda proprietà.

• SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- **Situazione ventennale degli immobili pignorati ,**

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo A/R con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo PEC) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (inizio entro 90 giorni dall'incarico);

- In data 17 novembre 2023 in accordo con il custode Avvocato Rita



Trovato , viene comunicato alle parti procedenti, intervenute ed eseguite il giorno stabilito per il primo accesso ai luoghi, previa comunicazione alle parti ai sensi di legge:

In data 25 novembre 2023 ore 10.00 si da inizio al sopralluogo, dove ho provveduto a rilevare sia fotograficamente che metricamente, prendendo appunti in appositi fogli, le tre unità immobiliari siti in via Loreto , 89-91.

Dal sopralluogo si evince che essi fanno parte di un unico stabile composto a piano terra da un locale censito al catasto come commerciale, di fatto non presenta tali caratteristiche ma invece si avvicina a quelle di un Garage, con accesso da via Loreto, 91; e a piano terra rialzato, primo e secondo a due unità abitative, quest'ultime con accesso dal vano scala comune da via Loreto,89. Considerando che le unità si contraddistinguono catastalmente per sub si possono denominare:

LOTTO 1 - Abitazione sub 3;

LOTTO 2 - Locale Commerciale sub 2;

LOTTO 3 - Abitazione sub 1;

- Oggi di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED]

In quanto da accertamenti fatti presso l'ufficio Anagrafe di Modica risulta la mamma [REDACTED] deceduta [REDACTED].

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

Atteso che il CTU ha proceduto alle verifiche secondo le modalità previste Sig. Giudice, al presente punto, la completezza/idoneità dei documenti in atti, ossia l'atto di pignoramento come pure la documentazione ipo-catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

(o la relazione notarile sostitutiva) con verifiche e controlli presso i competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio e Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Modica, emerge in ogni caso quanto di seguito riportato:

- a) Gli atti acquisiti nel fascicolo si presentano completi ed idonei per lo studio e l'analisi degli stessi da parte del C.T.U.
- b) Il bene oggetto di espropriazione risulta correttamente individuato.
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e l'esatta corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- d) le note di trascrizioni e i titoli di proprietà e le iscrizioni ipotecarie dell'atto di pignoramento corrispondono con quanto riportato nella RELAZIONE DI VISURE IPOTECARIE EX ART. 567 C.P.C da parte del Notaio Dott.ssa Maria Di Matteo di Vittoria.

■ L'Estratto di Matrimonio della signora ■
evince che abbia contratto matrimonio il 24.07.1986 ed e' stata pronunciata la Separazione personale dei coniugi con la sentenza del Tribunale di Ragusa N. 1074/2019 del 12.11.2019 .

- Il Certificato di Morte della mamma ■ deceduta il giorno ■ . Oggi non è stata ancora eseguita regolare successione e rettifica catastale ma di fatto la sig ■ per i tre Lotti in oggetto ha il diritto di proprietà assoluta.

- Il Certificato di Residenza di Storico dove risulta oggi la ■ ■ con il figlio ■ unici residenti in via Loreto ,
89

ASTE
GIUDIZIARIE®

- f) **Continuità delle trascrizioni nel ventennio, ad eccezione della mancata successione per la morte della madre ■ avvenuta ■.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

**INFORMAZIONI RIPORATE NEGLI ATTI DEL CATASTO DI MODICA AL
20.11.2023 e DA ISPEZIONI IPOCATASTALI del 07.12.2023 si evince :**

1. LOTTO 1- Abitazione sub3-

Abitazione riportata al N.C.E.U. Foglio 45 Particela 233 Sub 3, zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale mq. 118, Totale area escluse aree mq.111 Rendita € 397,67-

Via Loreto , 89 - PIANO PRIMO E SECONDO.

Di proprietà per l'intero la sig. [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED]

Detto cio si riporta quanto rilevato nelle ispezioni ipocatastali:

- Grava ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 28.06.2023 ai nn. 10499/7788 in favore di Impiantistica A.Z. di ZAPPIA ANTONINO &C. s.a.s. contro [REDACTED]
- Atto di pubblico di Cessione di diritti reali a titolo oneroso Rep. 74286/20910 del 30.11.2005 Notaio Girolamo Renato Pulino di Modica , trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 03.12.2005 ai nn, 27440/13642 da potere di [REDACTED] (genitori) entrambi nati a [REDACTED] rispettivamente [REDACTED].

[REDACTED] Atto di Compravendita del bene da parte dei genitori, legati in matrimonio con comunione, Rep. 58913 del 20.09.1985, Notaio Girolamo Renato Pulino di Modica, trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 21.09.1985 ai nn. 11440/9699 da parte di [REDACTED]



2. **LOTTO 2 e 3 - Locale Commerciale sub 2 e Abitazione sub 1-**

Lotto 2 - riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 part. 233 sub 2, zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 24, Rendita € 302,44.

Via Loreto, 91 - PIANO TERRA

Lotto 3 - Abitazione riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 part. 233 sub 1, zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 7, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 55, Totale area escluse aree mq. 54 Rendita € 111,04.

Via Loreto, 89-PIANO TERRA

- Beni di esclusiva proprietà [REDACTED]

[REDACTED], quota del diritto di proprietà per 1/2 e quota di 1/2 della nuda proprietà.

- Le suddette unità immobiliari appartengo di fatto oggi alla sig. [REDACTED] [REDACTED] in quanto deceduta la madre [REDACTED] il giorno [REDACTED] e pertanto si dovrà provvedere alla successione e rettifica catastale avente così diritto di proprietà per 1/1.

Detto ciò si riporta quanto rilevato nelle **ispezioni ipocatastali**:

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenda del territorio di Ragusa il 28.06.2023 ai nn. 10499/7788 in favore di Impiantistica A.Z. di ZAPPIA ANTONINO & C. s.a.s. contro [REDACTED]
- Ricongiungimento di Usufrutto del 08/07/2012- per morte di [REDACTED]



██████████ Voltura n. 4503.1/2013- Pratica n. RG0069609 in atti dal
25.06.2013

Appartiene in ragione di 1/2 piena proprietà e 1/2 nuda proprietà alla sig.ra

██████████ per titoli:

-nuda proprietà giusto atto Rep. 74286/20910 del 30.11.2005, Notaio
Girolamo Renato Pulino di Modica , trascritto presso l'agenzia del territorio
di Ragusa il 03.12.2005 ai nn, 27440/13642 da potere ██████████

██████████ entrambi nati a ██████████ rispettivamente il

-La piena proprietà sulla quota di 1/2, per riunione dell'usufrutto trattenuto
dai cedenti nell'atto Rep. 74286/20910 del 30.11.2005 in morte di ██████████

Mentre ad oggi insiste l'usufrutto di ██████████ ma di fatto non c'è in
quanto deceduta ██████████

- Piena proprietà dei cespiti ai genitori, in regime di comunione legali dei beni,
pervenne giusto Atto Pubblico di Compravendita con Rep. 65101 del
13.12.1991 del Notaio Girolamo Renato Pulino di Modica, trascritto presso
l'agenzia del territorio di Ragusa il 10.01.1992 ai nn. 544/506 da parte di
██████████, voltura n. 821.1/1992 in atti
dal 15.12.1992.

**C) Si procede a verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico
del comune di Modica , nell'ordine :**

1) la regolarità edilizia e urbanistica:

Da un attento esame dello stato del luogo si evince che, i tre LOTTI si

ASTE
GIUDIZIARIE®

presentano non conformi:

- Sia con quanto dichiarato e depositato planimetricamente presso l'**Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa -Territorio -Servizi Catastali**, infatti :

1. Manca la corrispondenza della sagoma del fabbricato stesso tra catasto terreni e fabbricati, quindi si dovrà riportare la giusta planimetria rilevata dalla sottoscritta nella planimetria generale attraverso Pregeo
2. Per la diversa distribuzione interna del sub 1 e sub 3 e diversa destinazione d'uso del sub. 2 si dovrà procedere ad una Docfa .

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Sia con quanto rilevato dagli Atti depositati presso l'**Ufficio Tecnico di Modica** ossia:

1. Concessione Edilizia del 22.01.1968 Verbale 8282 e relativo Nulla Osta 06/02/68 rilasciato [REDACTED]
[REDACTED]
2. Rilascio dalla Prefettura della Provincia di Ragusa il 29.03.1971 del CERTIFICATO DI COLLAUDO in data 02.02.1971 a firma dell'ing. Giuseppe Romano.
3. Viene dichiarato Abitabile e Adattabile da parte dell'Ufficio Tecnico di Modica il 22.04.1971 ma riferito al Nulla Osta 06/02/68.

ASTE
GIUDIZIARIE®

"Dal PRG vigente del Comune di Modica lo stabile ricade in zona B0 del PRG e secondo quanto riportato nella Normativa Tecniche Attuative di cui all'Art 35, ossi si tratta di edifici di recente costruzione che non possiedono i requisiti di cui al p.to B) art.2 del D.M. 1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria in quanto zona satura. L'Attività edilizia consentita è manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e cambio di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

destinazione d'uso purché consentita con il carattere residenziale della zona".

2) la dichiarazione di Agibilità dello stabile:

Dichiarato Abitabile e Adattabile da parte dell'Ufficio Tecnico di Modica il 22.04.1971

a) l'Abitazione, dalle difformità riportate dopo il Nulla Osta 06/02/68, non risulta però in regola;

3) eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

- non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.

4) eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazioni.

-Non risultano difformità rispetto cessioni di cubature ed a vincoli tesi ad espropriazioni, come pure per l'indice di edificabilità.

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

-In merito alla verifica di eventuali vincoli, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali del tipo paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione da parte dello Stato ai sensi del D.Legs. 42/2004, e ss.mm.ii. si riscontra assenza dei predetti vincoli a carico del suddetto immobile in procedura Esecutiva.

Per le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti e le iscrizioni ipotecarie, si rimanda a quanto riportato nella

E) Accesso con assistenza del custode -

a) è stata verificata la consistenza e l'esatta identificazione;

(vedi allegato Rilievo Metrico TAV. 1)

b) sono stati individuati gli elementi necessari per la descrizione e con rilievo fotografico; (vedi allegato Rilievo Fotografico TAV. 2 distinti per LOTTI)

c) è stato accertato uno stato di conservazione soddisfacente

d) è stata controllata la corrispondenza ai progetti depositati in Comune così come alla scheda catastale; e risultano difformi.

e) è stata verificato lo stato di possesso/godimento con identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) nonché i titoli che giustificassero la permanenza nell'immobile;

- *Allego Il Certificato di Residenza Storico dove risulta oggi la Sig.ra*

██████████ con il ██████████ unici residenti in via

██████████ Loreto , 89 .

f) Sono state fornite agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versare su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti; sono stati avvisati altresì i debitori esecutati e gli occupanti nonché l'usufruttuaria che verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

F) Accertamento, e controlli presso l'amministrazione condominiale:

- a) Non ci sono spese condominiali ordinarie in quanto lo stabile è composto solo dai tre Lotti stessa proprietaria.
- b) L'inesistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.).

G) Verificare, presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti

- Non è stato necessario verificare, presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti poiché il godimento del bene è affidato alla Sig.ra [REDACTED] unica erede e del figlio.
(vedi allegato Certificato Storico di Residenza).

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

- a) Nulla risulta in merito all'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritta (se risultanti dai RR.II.);
- b) Nulla risulta in merito alla data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile.

- *Allego Estratto di Matrimonio della signora [REDACTED] dove si evince che abbia contratto matrimonio [REDACTED] ed è stata pronunciata la Separazione personale dei coniugi con la sentenza del Tribunale di Ragusa N. 1074/2019 del 12.11.2019.*

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

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

LOTTO 1 - Abitazione sub 3;

LOTTO 2 - Locale Commerciale sub 2;

LOTTO 3 - Abitazione sub 1;

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO 1
(ABITAZIONE sub 3)

Relazione di Stima e Valutazione

ASTE GIUDIZIARIE®
a.) Ai fini dell' identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare si ha:

premessò:

L' Identificazione dei dati catastali:

Riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 Particela 233 Sub 3, zona censuaria

ASTE GIUDIZIARIE® 1, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale

Totale mq. 118, Totale area escluse aree mq.111 Rendita € 397,67-

Via Loreto , 89 - PIANO PRIMO E SECONDO.

- Beni di esclusiva proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED]

Descrizione della zona in cui ricade il Cespite:

ASTE GIUDIZIARIE® Il cespite fa parte di uno stabile che si trova ai confini della linea che delimita il Centro Storica di Modica e precisamente in zona **B0** del PRG ossia ricade in una zona dove ci sono edifici di recente costruzione che non possiedono i requisiti di cui al p.to B) art.2 del D.M. 1444/68, hanno esaurito

la capacità edificatoria in quanto zona saturata. La sua posizione è strategica in quanto nel prospetto secondario gode di una vista panoramica che da sulla vallata ed è soleggiata da due lati.

Lo stabile è composto da tre piani fuori terra e prospetta su due vie denominate entrambe via Loreto mentre confina ai due lati con ditta

Il Cespite in questione si trova a piano primo e secondo ed è accessibile dal vano scala condominiale al numero civico 89 di via Loreto.

Esso insiste su un lotto di mq. 96; avente una superficie coperta di mq 57,50 e la restante di mq. 38,50 adibita a terrazzo di pertinenza esclusiva del LOTTO 1.

b) Descrizione del LOTTO 1:

L'anno di costruzione da documentazione acquisita risulta avuta dal 14/05/1968 e ultimati a dicembre 1968.

Negli anni la ditta [REDACTED] realizza abusivamente delle diverse distribuzioni interne con ampliamenti come si evincono nel rilievo metrico e fotografico (allegato Tav.1 e Tav. 2)

Subito dopo la porta d'ingresso si accede a un ambiente unico soggiorno-pranzo-cucina di mq.23,64; a seguire un vano adibito a camera da letto di mq. 6,21 con una sola apertura di areazione sul vano scala, due camere da letto rispettivamente di mq. 12,65 e mq .18,45; un bagno di mq.3,57 con apertura sulla canna di aereazione o denominata anche cavedio di mq.2,75. Percorrono per tutta la lunghezza dei prospetti due balconi di mq.5,50 (lungo il prospetto principale) e mq.4,17 (sul retro).

Al piano secondo troviamo un locale adibito a bagno di mq.2,85, un disimpegno di mq. 5,28, dal quale si accede al terrazzo di mq.36,41 oltre il balcone di mq. 4,17 e un unico ambiente adibito a soggiorno-pranzo-cucina

ASTE GIUDIZIARIE® di mq. 23,13 con accesso al balcone, lato prospetto principale, di mq. 5,50.
(N.B. Quanto riportato catastalmente il terrazzo è esclusiva del Lotto)

Sul terrazzo sono stati realizzati abusivamente la copertura della canna di areazione o cavedio e un locale di mq. 5,62 adibito a ripostiglio e a locale forno. Entrambi presentano una copertura in amianto.

Le rifiniture dell'appartamento sono buone, le pareti sono una parte intonacate con rifinitura a gesso e pittura semplice altre con effetto marmorino, le porte interne in legno tamburato di discrete condizioni, gli infissi in legno con avvolgibili, pavimentazione e rivestimenti in ceramica smaltata. Le ringhiere dei balconi sono state realizzate in ferro mentre la pavimentazione in ceramica.

Non esiste un impianto di riscaldamento, mentre l'acqua calda è garantita da un impianto datato a legna e perfettamente funzionante. Come si nota dal rilievo fotografico in allegato, abbiamo la presenza in più punti della condensa e muffa dovuto sicuramente dalla discreta rifinitura dei materiali edili adoperati e datati e dal discreto utilizzo dei materiali di copertura alquanto poco isolanti.

Le parti condominiali sono: Vano scala condominiale che garantisce il collegamento verticale dall'ingresso a quota marciapiede fino al piano terzo. Il portone d'ingresso è in legno, la pavimentazione dei pianerottoli sono in ceramica smaltata mentre i gradini realizzati in marmo botticino e la ringhiera in ferro battuto.

Esternamente il prospetto di tutto lo stabile si presenta in buone condizioni ed è rifinito con intonaco specifico per esterni a graffiato.

La struttura dell'intero stabile risulta realizzata con una struttura intelaiata, il solaio di copertura è in latero-cemento armati gettati in opera con spessore di cm. 25.

Per alcuni tramezzi sono stati utilizzati i mattoni forati dello spessore di cm 8 e la copertura dello stabile nonché dell'appartamento in questione è a doppia falda inclinata con sovrastante tegole. L'approvvigionamento idrico e lo scarico delle acque reflue risultano collegati alla rete idrica comunale.

c) Stato di possesso del bene:

- Il bene alla data odierna è abitato dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] e dal figlio [REDACTED]

[REDACTED]
Si allega di seguito Certificato di Residenza Storico, Stato di Famiglia .
L'appartamento risulta occupato da mobili (beni affettivi) di discreto valore e di facile smontaggio per un importo complessivo di 1000€ per il solo trasloco e deposito presso altra locazione.

d.) Non esiste nessun tipo di vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge, altri pesi limitazioni d'uso.

“Si allega di seguito certificato di matrimonio ed Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio Atto di Matrimonio e di Separazione”.

e) Iscrizione ipotecaria riferita alla particella:

INFORMAZIONI RIPORATE NEGLI ATTI DEL CATASTO DI MODICA AL



20.11.2023 e DA ISPEZIONI IPOCATASTALI del 07.12.2023 si evince:



LOTTO 1- Abitazione sub 3

Riportato al N.C.E.U al Foglio 45 Particela 233 Sub 3, zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale mq. 118, Totale area escluse aree mq.111 Rendita € 397,67-

Via Loreto , 89 - PIANO PRIMO E SECONDO.

- Di proprietà per l'intero la sig. [REDACTED]

[REDACTED]



DA ISPEZIONI IPOCATASTALI

[REDACTED] ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 28.06.2023 ai nn. 10499/7788 in favore di Impiantistica A.Z. di ZAPPIA ANTONINO &C. s.a.s. contro [REDACTED]

[REDACTED] Atto di pubblico di Cessione di diritti reali a titolo oneroso Rep. 74286/20910 del 30.11.2005 Notaio Girolamo Renato Pulino di Modica , trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 03.12.2005 ai nn. 27440/13642 da potere [REDACTED]

- Atto di Compravendita del bene da parte dei genitori, legati in matrimonio con comunione, Rep. 58913 del 20.09.1985, Notaio Girolamo Renato Pulino di Modica, trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 21.09.1985 ai nn. 11440/9699 da parte [REDACTED]

f) Regolarità edilizia:

Da un attento esame dello stato del luogo si evince che, il LOTTO 1 si presenta non conforme con quanto dichiarato e depositato

planimetricamente presso l'**Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa -Territorio -Servizi Catastali**, pertanto si dovrà redigere una Docfa ossia un nuova planimetria catastale per la diversa distribuzione interna, inoltre manca la corrispondenza della sagoma del fabbricato stesso tra catasto terreni e fabbricati, quindi, si dovrà riportare la giusta planimetria rilevata dalla sottoscritta nella planimetria generale attraverso Pregeo .

Lo stato di fatto rilevato risulta non compatibile con quanto depositato presso l'**Ufficio Tecnico di Modica** ossia alla Concessione Edilizia del 22.01.1968 Verbale 8282 e relativo Nulla Osta 06/02/68 rilasciato a

[REDACTED]

Rilascio dalla Prefettura della Provincia di Ragusa il 29.03.1971 del CERTIFICATO DI COLLAUDO in data 02.02.1971 a firma dell'ing. Giuseppe Romano.

Viene dichiarato Abitabile e Adattabile da parte dell'Ufficio Tecnico di Modica il 22.04.1971, riferito al Nulla Osta 06/02/68 .

N.B. "Dal PRG vigente del Comune di Modica lo stabile ricade in zona B0 e secondo quanto riportato nella Normativa Tecniche Attuative di cui all'Art 35, ossi si tratta di edifici di recente costruzione che non possiedono i requisiti di cui al p.to B) art.2 del D.M. 1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria in quanto zona satura. L'Attività edilizia consentita è manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia".

Per la regolarizzazione si dovrà procedere alla demolizione della sola parte abusiva e regolarizzare la diversa distribuzione interna con una SCIA in Sanatoria . Si dovrà anche richiedere il nuovo certificato di Abitabilità



perché la planimetria allo stato attuale non risulta conforme.



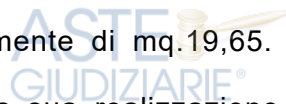
g) Risulta sprovvisto di Certificato Energetico si dovrà provvedere a redigere il certificato **APE** che vengono stimati per una spesa oltre iva e cassa di un tecnico abilitato €250,00 .



h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:



Considerando che il cespite si trova in zona B0, con una superficie coperta di circa mq. 96; avente una superficie residenziale di mq. 124,65, mentre i balconi e terrazzo complessivamente fra piano primo e secondo di mq.56,00 e le parti in comune ossia il cavedio e il vano scala complessivamente di mq.19,65. Tenuto conto che trattasi di un immobile nonostante la sua realizzazione risale al 1968 e con gli anni ha subito modifiche e interventi sul miglioramento dello stesso e avente caratteristiche di casa ad appartamento di tipo civile. Da un indagine eseguita presso l'ufficio delle Entrate sui Valori del Comune di Modica viene riportato nelle tabelle OMI anno 2023 Semestre 1 , in 1 Zona B1 (Centrale Modica bassa), con Valore di mercato per Abitazioni di tipo civile : MIN € 670 MAX € 980. Tenendo conto che lo stato di conservazione e le rifiniture sono alquanto buone (vedasi es. porte interne come da rilievo fotografico), e della veduta panoramica di cui gode oltre al soleggiamento , il valore da considerare nella valutazione di mercato è di €800,00. Pertanto essendo tutti gli impianti in regola e a norma riferito all'epoca di costruzione, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci e di quanto sopra accennato è stata operata una valutazione sulla base dei prezzi correnti desunti da un indagine di mercato direttamente esperita dalla sottoscritta



ASTE GIUDIZIARIE (procedura comparativa) per cui il valore economico al metro quadrato lordo del LOTTO 1 (Abitazione sub 3) sito al piano primo e secondo senza ascensore e composto da n. 5 vani più accessori, risulta essere pari a:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE dell'immobile (riferita alla data di perizia)-**

PIANO	Cespite	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Piano primo	Abitazione	Sup. lorda Mq 124,65 x 1	Mqe. 124,65
	Balcone E Terrazzo	Sup. Calpestabili Mq. 56,00 x 0,35=mq. 19,60	Mqe. 19,60
	Vano scala e cavedio condominiale	S up. Calpestabili Mq. 19,65 x 0,25=mq. 4,91	Mqe. 4,91
TOTALE		CONSISTENZA EQ. TOTALE p.terra	Mqe. 149,16

a) € 800,00 x mq 149,16 = € 119. 328,00 (piano primo e secondo)

VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO € 115.000,00

VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO RIDOTTO DEL 15%

€ 115.000,00 x 15/100 = € 97.750,00

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

Considerando che l'appartamento ha realizzato parti abusive, e a oggi non sanabile come da PRG vigente che non prevede altra cubatura da realizzare o sanare nelle costruzioni che ricadono in Zona B0, pertanto si dovrà procedere alla demolizione.



Di seguito verranno computate le spese da sostenere per gli oneri di demolizione e per lo smaltimento delle coperture in Amianto relativo al deposito di risulta in un Centro di Smaltimento dei Rifiuti Speciali ed Edili autorizzato, il tutto eseguito a perfetta regola d'arte.

Tenendo conto che il Centro di Smaltimento "Ecodep" più vicino al Cespite ad oggi risulta a Modica, vicino a Pozzallo e che dista circa 22 Km.

Considerando da Prezziario Unico Regionale 2023 si evince:

- 1.3.2 Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti superiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di



recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.

- per ogni m³ vuoto per pieno m³ per € 17,08

“Demolizione e Smaltimento a Discarica per il locale adibito a ripostiglio e per la sola tettoia del cavedio”:

TOTALE: m³ 21,40 vuoto per pieno per € 15,35 = € 328,45



- 1.2.5 Trasporto di materie, provenienti da scavi – demolizioni, a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, o su aree preventivamente acquisite dal Comune ed autorizzate dagli organi competenti, e per il ritorno a vuoto.

Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m³ di scavo o demolizione misurato in sito e per ogni



chilometro per materie provenienti dagli scavi o dalle demolizioni di cui alle voci: eseguiti in ambito extraurbano m³ x km € 0,52

TOTALE 328,45/2 x 22 x € 0,52 = € 1.878,96

Mentre per le modifiche interne eseguite senza autorizzazione edilizia vanno regolarizzate:

-Presso l'Ufficio Tecnico con una SCIA in Sanatoria di cui: Onorario per la prestazione tecnico per espletamento €1.500,00 oltre iva e cassa più le



spese vive di 516,00 e € 51,65 Diritti di Segreteria

TOTALE € (1.500,00+516,00+51,65) =€ **2.067,65**

-Per richiedere l'Agibilità Onorario per prestazione tecnica €600,00 oltre





iva e cassa più spese vive di € 51,65 + 1,75 a vano escluse le spese relative ai vari certificati degli impianti .

TOTALE € (600,00+51,65+ 10,50) =€ **662,15**

-Presso l'ufficio delle Entrate, con n.1 Pregeo di € 970,42 oltre iva e cassa più spese vive € 44,00 + € 65,00 + oltre diritti di segreteria dell'UTC di Modica, (PREZZO DA DIVIDITE IN TRE PARTI OSSIA AI VARI LOTTI) quindi €360 a Lotto , inoltre n. 1 Docfa per la distribuzione corretta dello stato di fatto al momento del sopralluogo di €250,00 cad. Oltre iva e cassa e €50,00 come spese vive da versare all'ufficio delle Entrate.

TOTALE € (360,00+ 300,00) =€ **660,00**

-Per l'APE il costo sarà di € **250,00** oltre iva e cassa .

Quindi dal costo reale dell'intero cespite si dovranno detrarre i costi per la regolarizzazione e documenti mancanti per un ammontare di:

€ (1.878,96+2.067,65+662,15+660,00+250,00) =€ 5.518,76

Si evince che il Valore Definitivo in fase di vendita del LOTTO 1 sarà pari a:

€ (97.750,00 – 5.518,76) = € 92.231,24

Arrotondato a € **92.200,00**

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

Non ricorre circostanza di divisibilità di sola quota o di quota indivisa in quanto la quota pignorata risulta pari al 100% dell'immobile, quindi risulta vendibile come UNICO LOTTO.



m) eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti all'esterno e 4 scatti dell'intero);

(VEDI ALLEGATO RILIEVO FOTOGRAFICO)



n) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice delle esecuzioni le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;



o) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;



p) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.,

q) Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

r) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E

LOTTO 2
(Locale Commerciale sub 2)

Relazione di Stima e Valutazione

a) Ai fini dell' identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare si ha:

preMESSO:

L' Identificazione dei dati catastali:

Riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 part. 233 sub 2, zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 24, Rendita € 302,44.

Via Loreto, 91 -PIANO TERRA

- Beni di esclusiva proprietà di [REDACTED]
[REDACTED], quota del diritto di proprietà per 1/2 e quota di 1/2 della nuda proprietà.

“Da indagine eseguite presso l’ufficio Anagrafe di Modica risulta la mamma [REDACTED] deceduta il giorno [REDACTED] e pertanto si dovrà provvedere alla successione e rettifica catastale avente diritto di proprietà per 1/1”.

Descrizione della zona in cui ricade il Cespite:

Il cespite ricade in zona B0 del PRG vigente, ed esattamente al limite dei confini del centro storico. Esso fa parte di uno stabile composto da tre piani fuori terra. Il Cespite si trova a piano terra con ingresso da via Loreto, 91. Confina con stessa proprietà, con via Loreto e con ditta [REDACTED] e [REDACTED]

b) Descrizione del LOTTO 2:

Il cespite presenta tutte le caratteristiche di un Garage da dove si accede, da via Loreto, 91 attraverso un’apertura a saracinesca, in un unico ambiente senza servizi, mentre la porta comunicante con il vano scala condominiale lo rende accessibile dall’interno con gli Appartamenti (denominati Lotto 1 e 3).

Le rifiniture sono discrete, le pareti sono intonacate con rifinitura a gesso e la pavimentazione in quarzo. La presenza di risalita e distacchi di parte di intonaco a gesso risultano causa di un cattivo vespaio.

(vedasi allegato Rilievo Metrico Tav.1 e Rilievo Fotografico Tav. 2)

c) Stato di possesso del bene:

- Il bene alla data odierna è utilizzato dalla [REDACTED]

e dal figlio [REDACTED]
[REDACTED]

Si allega di seguito Certificato di Residenza Storico, Stato di Famiglia,

Certificato di Morte della Madre [REDACTED]

Il locale risulta oggi occupato da mobili di scarso valore quindi di facile smaltimento, escludendo i mezzi, il resto va portato a discarica per un costo presumibile di 200€.

c) Non esiste nessun tipo di vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge, altri pesi limitazioni d'uso.

-"Si allega di seguito certificato di matrimonio ed Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio Atto di Matrimonio e di Separazione".

e) **Iscrizione ipotecaria riferita alla particella:**

INFORMAZIONI RIPORATE NEGLI ATTI DEL CATASTO DI MODICA AL 20.11.2023 e DA ISPEZIONI IPOCATATSALI del 07.12.2023 si evince :

LOTTO 2- locale commerciale sub 2-

Riportato al N.C.E.U. Foglio 45 part. 233 sub 2, zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza mq. 24, Rendita € 302,44.

Via Loreto, 91 -PIANO TERRA

Appartiene in ragione di 1/2 piena proprietà e 1/2 nuda proprietà alla sig.ra

[REDACTED] per titoli:

- L'unità immobiliare appartiene di fatto oggi alla sig. [REDACTED] in quanto deceduta la madre [REDACTED] e pertanto si dovrà provvedere alla successione e rettifica catastale avente così diritto di proprietà per 1/1.



DA ISPEZIONI IPOCATATSALI

- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 28.06.2023 ai nn. 10499/7788 in favore di Impiantistica A.Z. di ZAPPIA ANTONINO &C. s.a.s. contro Caruso Maria Grazia
- Ricongiungimento di Usufrutto del 08/07/2012- per morte di [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 4503.1/2013- Pratica n. RG0069609 in atti dal 25.06.2013
Appartiene in ragione di 1/2 piena proprietà e 1/2 nuda proprietà alla sig.ra [REDACTED] per titoli:
 - nuda proprietà giusto atto Rep. 74286/20910 del 30.11.2005, Notaio Girolamo Renato Pulino di Modica , trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 03.12.2005 ai nn, 27440/13642 da potere di [REDACTED] [REDACTED] (genitori) entrambi nati [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED]
 - La piena proprietà sulla quota di 1/2 , per riunione dell'usufrutto trattenuto dai cedenti nell'atto Rep. 74286/20910 del 30.11.2005 in morte di [REDACTED] [REDACTED]Mentre ad oggi insiste l'usufrutto di [REDACTED] ma di fatto non c'è in quanto deceduta [REDACTED]
- Piena proprietà dei cespiti ai genitori, in regime di comunione legali dei beni, pervenne giusto Atto Pubblico di Compravendita con Rep. 65101 del 13.12.1991 del Notaio Girolamo Renato Pulino di Modica, trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 10.01.1992 ai nn. 544/506 da parte di [REDACTED], voltura n. 821.1/1992 in atti dal 15.12.1992.



f) Regolarità edilizia:

Da un attento esame dello stato del luogo si evince che, il LOTTO 2 presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa -Territorio -Servizi Catastali risulta da visura catastale come Locale Commerciale, mentre nella planimetria catastale riporta la dicitura di destinazione d'uso a Garage così come depositato presso l'Ufficio Tecnico di Modica ossia alla Concessione Edilizia del 22.01.1968 Verbale 8282 e relativo Nulla Osta 06/02/68 rilasciato a [REDACTED]

[REDACTED]. Infatti negli elaborati del Nulla Osta risulta Garage e no Locale Commerciale e alla data odierna, da sopralluogo, non presenta le caratteristiche di locale commerciale, quindi si dovrà procedere a un cambio di destinazione d'uso attraverso una Docfa.

Rilascio dalla Prefettura della Provincia di Ragusa il 29.03.1971

CERTIFICATO DI COLLAUDO in data 02.02.1971 a firma dell'ing. Giuseppe Romano.

Viene dichiarato Abitabile e adattabile da parte dell'Ufficio Tecnico di Modica il 22.04.1971 ma riferito al Nulla Osta 06/02/68 .

g) Non necessita Certificato Energetico .

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Considerando che il cespite si trova in zona **B0**, avente una superficie netta di mq. 24,68, Tenuto conto che trattasi di un immobile nonostante la sua realizzazione risale al 1968 e con gli anni ha subito modifiche e interventi sul miglioramento dello stesso e avente caratteristiche di garage.

Da un'indagine eseguita presso l'ufficio delle Entrate sui Valori del Comune di Modica viene riportato nelle tabelle OMI anno 2023 Semestre 1, in 1 Zona B1 (Centrale Modica bassa), con Valore di mercato per box: MIN € 340 e MAX € 500. Tenendo conto che lo stato di conservazione e le rifiniture sono alquanto buone (vedasi rilievo fotografico Tav. 2), sia per la sua posizione geografica, sia per l'ampiezza della strada il valore da considerare nella valutazione di mercato è di € 500,00. Pertanto considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci e di quanto sopra accennato è stata operata una valutazione sulla base dei prezzi correnti desunti da un'indagine di mercato direttamente esperita dalla sottoscritta (procedura comparativa) per cui il valore economico al metro quadrato lordo del LOTTO 2 sito al piano terra, risulta essere pari a:

- **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE dell'immobile (riferita alla data di perizia)-**

PIANO	Cespite	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Piano terra	garage	Sup. lorda Mq 24,68 x 1	Mq. 24,68
	Vano scala condominiale	S up. Calpestabili Mq. 9,25 x 0,25=mq. 2,31	Mq. 2,31
TOTALE		CONSISTENZA EQ. TOTALE p.terra	Mq. 26,99

a) € 500,00 x mq 26,99 = € 13.495,00

b) **VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO € 13.495,00**

VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO RIDOTTO DEL 15%

€ 13.405,00 x 15/100 = € 2.024,25

€ 13.405,00 - 2.024,25 = € 11.380,75

j) **indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di**

regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

Censito al catasto C/1 Commerciale ma non avendo tali caratteristiche per essere definito tale, risulta non in regola con quanto riportato dagli atti presso l'ufficio tecnico di Modica, esso verrà stimato come C/6 ossia Garage perché l'unica procedura per regolarizzarlo e modificare la destinazione d'uso a garage si dovrà procedere a una Docfa per la diversa distribuzione interna di €250,00 cad. Oltre iva e cassa e €50,00 come spese vive da versare all'ufficio delle Entrate.

Inoltre come ho già detto precedentemente per l'intero stabile manca la corrispondenza della Planimetria della sagoma del fabbricato stesso tra catasto terreni e fabbricati, quindi si dovrà riportare la giusta planimetria rilevata dalla sottoscritta nella planimetria generale attraverso Prege da effettuare presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio - Servizi Catastali. Tale spesa di € 970,42 oltre iva e cassa più spese vive € 44,00 + € 65,00 + oltre diritti di segreteria dell'UTC di Modica,

(PREZZO DA DIVIDITE IN TRE PARTI OSSIA AI VARI LOTTI) inoltre n. 1
TOTALE € (360,00+ 300,00) =€ 660,00

pertanto per il Lotto 2 incide solo € 660,00

Essendo che il garage risulta occupato da mobili di scarso valore quindi di facile smaltimento, escludendo i mezzi, il resto va portato a discarica per un costo presumibile di 200€ .

Si evince che il Valore Definitivo in fase di vendita del LOTTO 2 sarà pari a:

€ 11.380,75 – (660,00+200) = € 10.520,75

Arrotondato a **€ 10.500,00**

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

Non ricorre circostanza di divisibilità di sola quota o di quota indivisa in quanto la quota pignorata risulta pari al 100% dell'immobile, quindi risulta vendibile come UNICO LOTTO.

m) eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti all'esterno e 4 scatti dell'intero);

(VEDI ALLEGATO RILIEVO FOTOGRAFICO)

n) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice delle esecuzioni le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni

interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

o) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

p) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.,

q) Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

r) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E

LOTTO 3 **(Abitazione sub 1)**

Relazione di Stima e Valutazione

b.) Ai fini dell' identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare si ha:

premesso:

L' Identificazione dei dati catastali:

Foglio 45 part. 233 sub 1, zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe7,

Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 55, Totale area escluse aree mq.54 Rendita € 111,04.

Via Loreto, 89-PIANO TERRA

- Beni di esclusiva proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], quota del diritto di proprietà per 1/2 e quota di 1/2 della nuda proprietà.

“Da indagine eseguite presso l’ufficio Anagrafe di Modica risulta la mamma [REDACTED] e pertanto si

dovrà provvedere alla successione e rettifica catastale avente diritto di proprietà per 1/1”.

Descrizione della zona in cui ricade il Cespite:

Il cespite fa parte di uno stabile che si trova ai confini della linea che delimita il Centro Storica di Modica e precisamente in zona **B0** del PRG ossia ricade in Ambiti urbani marginali di completamento e di recente formazione.

La sua posizione è strategica sia per il panorama che per il soleggiamento, infatti nel prospetto secondario gode di un panorama che da sulla vallata in quello principale la strada urbana si presenta molto larga.

Lo stabile è composto da tre piani fuori terra e prospetta su due vie denominate entrambe via Loreto mentre confina ai due lati con [REDACTED].

Il Cespite in questione si trova a piano terra rialzato ed è accessibile dal vano scala condominiale al numero civico 89 di via Loreto.

b) Descrizione del Cespite:

Subito dopo la porta d’ingresso si accede a un ambiente unico

soggiorno-pranzo- cucina di mq. 25,00; a seguire un vano adibito a camera da letto di mq. 16,875 e un bagno di mq.4,83. Quest'ultimo ampliato abusivamente in quanto da quanto rilevato a confronto con gli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico, la proprietà ha demolito i tamponamenti che delimitavano la parte destinata a cavedio senza recare danni strutturali.

Lungo il prospetto secondario percorre un balcone di mq.4,17 con una ringhiera in ferro e la pavimentazione in ceramica .

Le rifiniture dell'appartamento sono buone, le pareti sono intonacate con rifinitura a gesso e pittura semplice, le porte interne in legno tamburato di discrete condizioni, gli infissi sono in legno con avvolgibili, pavimentazione e rivestimenti in ceramica smaltata. e non esiste un impianto di riscaldamento.

Le parti condominiali sono: Vano scala condominiale di mq. 9,24, ossia garantisce il collegamento verticale dall'ingresso a quota marciapiede fino al piano terzo, il portone d'ingresso è in legno, la pavimentazione dei pianerottoli sono in ceramica smaltata mentre i gradini realizzati in marmo botticino e la ringhiera in ferro battuto.

Esternamente il prospetto di tutto lo stabile è in condizione buone ed è rifinito con intonaco specifico per esterni a graffiato.

La struttura dell'intero stabile risulta realizzata con struttura intelaiata, il solaio di copertura è in latero-cemento armati gettati in opera con spessore di cm. 25. Per alcuni tramezzi sono stati utilizzati i mattoni forati dello spessore di cm 8 e la copertura dello stabile nonché dell'ultimo appartamento è a doppia falda inclinata con sovrastante tegole.

L'approvvigionamento idrico e lo scarico delle acque reflue risultano collegati alla rete idrica comunale.

c) Stato di possesso del bene:

- Il bene alla data odierna è abitato dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] e dal figlio [REDACTED]

[REDACTED]

Si allega di seguito *Certificato di Residenza Storico, Stato di Famiglia, Certificato di Morte della Madre* [REDACTED].

L'appartamento risulta occupato da mobili (affetti personali) di discreto valore e di facile smontaggio per un importo complessivo di 600€ per il solo trasloco e deposito presso altra locazione.

d) Non esiste nessun tipo di vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, atti di asseveramento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge, altri pesi limitazioni d'uso.

"Si allega di seguito certificato di matrimonio ed Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio Atto di Matrimonio e di Separazione".

e) Iscrizione ipotecaria riferita alla particella:

INFORMAZIONI RIPORATE NEGLI ATTI DEL CATASTO DI MODICA AL 20.11.2023 e DA ISPEZIONI IPOCATASTALI del 07.12.2023 si evince :

LOTTO3- Appartamento sub 1-

Riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 part. 233 sub 1, zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 7, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 55, Totale area escluse aree mq.54 Rendita € 111,04.

Via Loreto, 89-PIANO TERRA

- Beni di esclusiva proprietà di [REDACTED]
[REDACTED], quota del diritto di proprietà per 1/2 e quota di 1/2 della nuda proprietà.

- *L'unità immobiliare appartiene di fatto oggi alla sig. [REDACTED] in quanto deceduta la madre [REDACTED] e pertanto si provvederà in futuro alla successione e rettifica catastale avente così diritto di proprietà per 1/1.*

DA ISPEZIONI IPOCATASTALI :

[REDACTED] ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenda del territorio di Ragusa il 28.06.2023 ai nn. 10499/7788 in favore di Impiantistica A.Z. di ZAPPIA ANTONINO & C. s.a.s. contro [REDACTED]

- *Ricongiungimento di Usufrutto* del 08/07/2012- per morte di [REDACTED]
[REDACTED] Voltura n. 4503.1/2013- Pratica n. RG0069609 in atti dal 25.06.2013

Appartiene in ragione di 1/2 piena proprietà e 1/2 nuda proprietà alla sig.ra [REDACTED] per titoli:

*-nuda proprietà giusto atto Rep. 74286/20910 del 30.11.2005, Notaio Girolamo Renato Pulino di Modica, trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 03.12.2005 ai nn, 27440/13642 da potere [REDACTED]
[REDACTED] (genitori) entrambi nati a [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED]*

*-La piena proprietà sulla quota di 1/2, per riunione dell'usufrutto trattenuto dai cedenti nell'atto Rep. 74286/20910 del 30.11.2005 in morte [REDACTED]
[REDACTED]*

Mentre ad oggi insiste l'usufrutto di [REDACTED] ma di fatto non c'è in

- Piena proprietà dei cespiti ai genitori, in regime di comunione legali dei beni, pervenne giusto Atto Pubblico di Compravendita con Rep. 65101 del 13.12.1991 del Notaio Girolamo Renato Pulino di Modica, trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 10.01.1992 ai nn. 544/506 da parte di [REDACTED], voltura n. 821.1/1992 in atti dal 15.12.1992.

f) Regolarità edilizia:

Da un attento esame dello stato del luogo si evince che, il LOTTO 3 si presenta non conforme con quanto dichiarato e depositato planimetricamente presso l'**Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa -Territorio -Servizi Catastali**, pertanto si dovrà redigere un nuovo accatastamento e come già detto precedentemente manca la corrispondenza della sagoma del fabbricato stesso tra catasto terreni e fabbricati, quindi si dovrà riportare la giusta planimetria rilevata dalla sottoscritta nella planimetria generale attraverso Pregeo e la diversa distribuzione e ampliamento con Docfa .

Risulta non compatibile con quanto depositato presso l'**Ufficio Tecnico di Modica** ossia alla Concessione Edilizia del 22.01.1968 Verbale 8282 e relativo Nulla Osta 06/02/68 rilasciato [REDACTED]

Rilascio dalla Prefettura della Provincia di Ragusa il 29.03.1971 del CERTIFICATO DI COLLAUDO in data 02.02.1971 a firma dell'ing. Giuseppe Romano.

Viene dichiarato Abitabile e Adattabile da parte dell'Ufficio Tecnico di

Modica il 22.04.1971 ma riferito al Nulla Osta 06/02/68 .

Per la regolarizzazione si dovrà procedere alla **SCIA IN SANATORIA** per le modifiche interne. Si dovrà anche richiedere al nuovo certificato di Abitabilità perché allo stato attuale non risulta conforme.

“Dal PRG vigente del Comune di Modica lo stabile ricade in zona B0 e secondo quanto riportato nella Normativa Tecniche Attuative di cui all’Art 35 , ossi si tratta di edifici di recente costruzione che non possiedono i requisiti di cui al p.to B) art.2 del D.M. 1444/68, hanno esaurito la capacità edificatoria in quanto zona satura. L’Attività edilizia consentita è manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia”.

g) Risulta sprovvisto di Certificato Energetico si dovrà provvedere a redigere il certificato APE che vengono stimati per una spesa oltre iva e cassa di un tecnico abilitato €250,00 .

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Considerando che il cespite si trova in zona **B0**, con una superficie residenziale di mq. 50,00, mentre il balcone di mq. 4,47 e le parti in comune ossia il vano scala di mq.9,24. Tenuto conto che trattasi di un immobile nonostante la sua realizzazione risale al 1968 e con gli anni ha subito modifiche e interventi sul miglioramento dello stesso e avente caratteristiche di casa ad appartamento di tipo civile. Da un indagine eseguita presso l’ufficio delle Entrate sui Valori del Comune di Modica viene riportato nelle tabelle OMI anno 2023 Semestre 1, in 1 Zona B1 (Centrale Modica bassa), con Valore di mercato per Abitazioni di tipo civile : MIN € 670 e MAX € 980. Tenendo conto che lo stato di conservazione e le rifiniture

sono alquanto buone (vedasi es. porte interne come da rilievo fotografico), il valore da considerare nella valutazione di mercato è di €800,00. Pertanto essendo tutti gli impianti in regola e a norma riferito all'epoca di costruzione, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci e di quanto sopra accennato (soleggiamento , visibilità etc. etc.) è stata operata una valutazione sulla base dei prezzi correnti desunti da un indagine di mercato direttamente esperita dalla sottoscritta (procedura comparativa) per cui il valore economico al metro quadrato lordo del LOTTO 3 (Abitazione sub 1) sita al piano primo e secondo senza ascensore e composto da n. 2 vani più accessori, risulta essere pari a:

- **CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE dell'immobile (riferita alla data di perizia)-**

PIANO	Cespite	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Piano terra	Abitazione	Sup. lorda Mq 50,00 x 1	Mqe. 50,00
	Balcone	Sup. Calpestabili Mq. 4,17 x 0,35=mq. 1,46	Mqe. 1,46
	Vano scala e cavedio condominiale	S up. Calpestabili Mq. 9, 24 x 0,25=mq. 2,31	Mqe. 2,31
TOTALE		CONSISTENZA EQ. TOTALE p.terra	Mqe. 53,77

a) € 800,00 x mq 53,77 = € **43.016,00** (piano terra)

VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO € 43.016,00

VALORE TOTALE DEL BENE STIMATO RIDOTTO DEL 15%

€ 43.016,00 x 15/100 = € 6.452,40

€ 43.016,00 - 6.452,40 = € 36.563,60

Arrotondato a € **36.500,00**

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

Considerando che l'appartamento per le modifiche interne va regolarizzato:

-Presso l'Ufficio Tecnico tramite una **SCIA in Sanatoria** di cui Onorario per la prestazione tecnico per espletamento €1000,00 oltre iva e cassa più le spese vive di 516,00 e € 51,65 Diritti di Segreteria
TOTALE € (500,00+516,00+51,65) =€ 1.567,65

-**Per richiedere l'Agibilità** Onorario per prestazione tecnica €400,00 oltre iva e cassa più spese vive di € 51,65 +1,75 a vano escluse le spese relative ai vari certificati degli impianti .

TOTALE € (400,00+51,65+ 10,50) =€ 462,15

-Presso l'ufficio delle Entrate, con n.1 **Pregeo** di € 970,42 oltre iva e cassa più spese vive € 44,00 + € 65,00 + oltre diritti di segreteria dell'UTC di Modica , (PREZZO DA DIVIDITE IN TRE PARTI OSSIA AI VARI LOTTI) inoltre **n. 1 Docfa** per la distribuzione corretta dello stato di fatto al momento del sopralluogo di €250,00 cad. Oltre iva e cassa e €50,00 come spese vive da versare all'ufficio delle Entrate.

TOTALE € (360,00+ 300,00) =€ 660,00

-Mentre per **l'APE** il costo sarà di **€ 250,00** compresa iva e cassa .

Quindi dal costo reale dell'intero cespite si dovranno detrarre i costi per la

regolarizzazione e documenti mancanti per un ammontare di:
€ (1.567,65+462,15+660,00+250,00) =€ 2.939,80

Si evince che il Valore Definitivo in fase di vendita del LOTTO 1 sarà pari a :

€ (36.500,00 – 2.939,80) = € 33.560,20

Arrotondato a € **33.500,00**

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

- Non ricorre circostanza di divisibilità di sola quota o di quota indivisa in quanto la quota pignorata risulta pari al 100% dell'immobile, quindi risulta vendibile come UNICO LOTTO.

m) eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti all'esterno e 4 scatti dell'intero);

(VEDI ALLEGATO RILIEVO FOTOGRAFICO)

n) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia

dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice delle esecuzioni le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

o) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

p) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.,

q) Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

r) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto;



allegati alla presente sono:



1. N. 1 Verbale di accesso

■ Certificati di Famiglia , di Residenza ed Estratto di Matrimonio di ■
■ e Certificato di morte della madre ■

3. Concessione Edilizia del 22.01.1968 Verbale 8282 e relativo Nulla Osta

06/02/68 rilasciato ■

■. ed Elaborati grafici.

4. Rilascio dalla Prefettura della Provincia di Ragusa il 29.03.1971

del CERTIFICATO DI COLLAUDO in data 02.02.1971 a firma dell'ing. Giuseppe Romano.

5. Certificato Abitabilità e Adattabilità da parte dell'Ufficio Tecnico di Modica il 22.04.1971 riferito al Nulla Osta 06/02/68 .

6. PRG vigente del comune di Modica e Norme tecniche d'Attuazione.

7. Atto Pubblico di Compravendita con Rep. 65101 del 13.12.1991 del Notaio Girolamo Renato Pulino di Modica, trascritto presso l'agenzia del territorio di

Ragusa il 10.01.1992 ai nn. 544/506 da parte di ■

■ voltura n. 821.1/1992 in atti dal 15.12.1992.

8. Atto di Compravendita del bene da parte dei genitori, legati in matrimonio con comunione, Rep. 58913 del 20.09.1985, Notaio Girolamo Renato Pulino di

Modica, trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 21.09.1985 ai nn. 11440/9699 da parte ■.

9. Ispezione Ipotecaria Aggiornata .

10. Rilievo Fotografico dello stato di fatto LOTTO 1-2-3

11. Valore Omi

LOTTO 1 -Abitazione 3



12. Visure storiche catastali

13. Planimetria catastale

14. Rilievo Planimetrico dello stato di fatto

15. Rilievo Fotografico dello stato di fatto



LOTTO 2 - sub 2

16. Visure Storiche Catastali

17. Planimetria catastale



18. Rilievo Planimetrico dello stato di fatto

19. Rilievo Fotografico dello stato di fatto



LOTTO 3 -Abitazione 1

20. Visure storiche catastali

21. Planimetria catastale

22. Rilievo Planimetrico dello stato di fatto

23. Rilievo Fotografico dello stato di fatto



Comiso li, 05/01/2024

Il C.T.U.

Arch. Denise Digiaco

