

CAUSA: [REDACTED]

contro

OGGETTO: Relazione tecnica di perizia

Procedimento n° 73-2013 R.G.Es.Imm.

Giudice: Dott. MAGGIONI CLAUDIO

C.T.U. : Arch. Adriana Privitera

INDICE:

- 1) Premessa
- 2) Risposta ai quesiti
- 3) Conclusioni
- 4) Allegati
 - a) Documentazione fotografica
 - b) Verbali di sopralluogo (I°-II°-III°)
 - c) Copia Contratti di Locazione (n° 2)
 - d) Visure catastali
 - e) Planimetrie catastali (N° 9 planimetrie)
 - f) Estratto di mappa
 - g) Documenti storici catasto



h) Ispezioni ipotecarie

i) Copia atto di provenienza

j) Documentazione UTC Progetto autorizzato(Autorizzazione [REDACTED]
[REDACTED] Licenza di Costruzione [REDACTED], Variante [REDACTED]
[REDACTED], Nulla Osta del [REDACTED], Abitabilità del [REDACTED],
Abitabilità del [REDACTED], Abitabilità del [REDACTED].
Planimetria deposito con schema opere abusive)

k) Condono [REDACTED] (Richiesta Condono, Atto
notorio, doc. snatoria, progetto , perizia giurata, idoneità statica,
accatastamento fabbr. abusivo, conteggi sanatoria, oblazioni
versate)

l) Quesiti del C.T.U. all' U.T.C. Comune di Modica [REDACTED]

[REDACTED]

m) Risposte ai quesiti dell'U.T.C.(prot. [REDACTED])

n) Richiesta di rettifica all'U.T.C. del Comune di Modica (prot.

[REDACTED])

[REDACTED] Rettifica dell'U.T.C. del Comune di Modica (prot. [REDACTED]

[REDACTED]

p) A.P.E. LOTTO 1- 2-4-5-8

q) Generalità del debitore esecutato (in foglio separato)

r) Descrizione dettagliata del compendio pignorato (in foglio
separato per ciascun lotto).



1) PREMESSA

Con decreto del 28-02-2017 il Giudice Dott. Maggioni Claudio del Tribunale di Ragusa, ha conferito alla sottoscritta Arch. Adriana Privitera, la nomina di C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare nella causa in epigrafe assegnando l'incarico descritto nel decreto.

In data 02-03-2017 la sottoscritta ha effettuato il giuramento dichiarando di accettare l'incarico ed ha notificato al Tribunale di Ragusa tramite PCT. La sottoscritta ha ricevuto riscontro telematico, vistato dal Giudice Dott. Claudio Maggioni, nella stessa data.

Si riportano di seguito i quesiti :

L'esperto nominato ex art.569 c.p.c. deve provvedere, previa verifica della documentazione ipotecaria e catastale, comunicazione della data e luogo di inizio delle operazioni al debitore, al creditore procedente ed ad eventuali comproprietari, e accesso all'immobile (anche con l'uso della forza pubblica, a ciò espressamente autorizzato da questo Giudice) a:

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga



indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro, a ciò espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza



di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA);

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In

caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base

combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e

40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale

ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla

verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata,

lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e

le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla

verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni

previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6

giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in

sanatoria. In particolare, in ogni caso di abuso maggiore o primario, il C.T.U.

dovrà specificare se l'aggiudicatario possa fruire della riapertura dei termini del

condono previsti dalla L:47/85, della L. 724/1994 e della L. 326/2003,

evidenziando la data dell'abuso e la sussistenza dell'ulteriore requisito



dell'antiorità delle ragioni del credito. A tal fine chiederà al Comune competente il rilascio di un'attestazione sulla circostanza che L'IMMOBILE SIA SANABILE CON CONTEGGIO DEGLI ONERI CONCESSORI.

Se l'immobile non è sanabile, il valore di stima sarà computato quale valore dell'area di sedime, detratti i costi di demolizione, nel caso in cui sia stato emesso ordine di demolizione, ovvero, in mancanza, per il periodo di dieci anni.

7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) coordinandosi con il custode accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando

se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) sempre coordinandosi con il custode, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro

quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.



12) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché di indicare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo

caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti; in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc) predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati ai punti precedenti;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a



quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) intervenire all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) depositare, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale prenderà parte;

19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;



21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

22) provvedere a verificare l'esistenza della APE;

23) in caso di mancanza dell'APE, se si tratti di immobile di pregio ovvero di immobile che possa essere concesso in locazione temporanea, segnalare tali circostanze al G.E., affinché valuti se disporre o meno l'acquisizione dell'APE.

2) RISPOSTA AI QUESITI:

1) Dall'esame degli atti del procedimento e dalle visure catastali e planimetrie catastali acquisite per una corretta individuazione dei beni, risulta che i cespiti oggetto del pignoramento sono:

1/2 piena proprietà immobili siti in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lle:

- 1889 sub 1 (A/4), (cespite n° 1)

- 1889 sub 2 (A/4), (cespite n° 2)

- 1889 sub 3 (C/6), (cespite n° 3)

- 1889 sub 5 (A/3), (cespite n° 4)

- 1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5)

- 1889 sub 8 (C/6), (cespite n° 6)

- 1889 sub 9 (C/2), (cespite n° 7)

- 1889 sub 10 (A/3), (cespite n° 8)

- 1889 sub 11 (LS). (cespite n° 9)



Oggi le sopraccitate particelle come risulta dalle visure catastali aggiornate e dalle mappe censuarie all'uso acquisite risultano rispettivamente :

-f 230 p.lla 10932 **sub 1** zc 1, cat A/4 , cl 4, 4,5 vani sup cat 98 mq tot escluso aree scoperte 96 mq , Rendita Euro 185,92 VIA NUOVA MACELLO N. 2 A P.T. [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie ;

-f 230 p.lla 10932 **sub 2** zc 1, cat A/4 , cl 4, 4 , vani sup cat 67 mq tot escluso aree scoperte 65 mq , Rendita Euro 165,27 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.T. int 1, [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie;

-f 230 p.lla 10932 **sub 3** zc 1, cat C/6 , cl 8, cons 27 mq , Rendita Euro 61,36 VIA NUOVA MACELLO N. 2 C P.T. [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie;

-f 230 p.lla 10932 **sub 5** zc 1, cat A/3 , cl 2, 5,5 vani sup cat 107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 298,25 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.I° int 3 . [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie;

-f 230 p.lla 10932 **sub 6** zc 1, cat A/3 , cl 2, 6 vani sup cat 107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 325,37 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.II° int 4 . [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie;

-f 230 p.lla 10932 **sub 8** zc 1, cat C/6 , cl 6, cons 39 mq , Rendita Euro 62,44 VIA NUOVA MACELLO N. P.T. int 3, [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie;



-f 230 p.lla 10932 **sub 9** zc 1, cat C/2 , cl 7, cons 164 mq, sup cat 180 mq ,
Rendita Euro482,78 VIA NUOVA MACELLO P.T. [REDACTED]

[REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie;

-f 230 p.lla 10932 **sub 10** zc 1, cat A/3 , cl 3, cons 7,5 vani sup cat 156 mq
tot escluso aree scoperte 142 mq , Rendita Euro 484,18 VIA NUOVA
MACELLO N. 2 B P. III° . [REDACTED] – Inserimento in

visura dei dati di superficie;

-f 230 p.lla 10932 **sub 11** , cat lastrico solare VIA NUOVA MACELLO N.
2 B P.IV° [REDACTED] –BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (N. 7833.1/2015)

I cespiti di cui sopra sono 1/2 piena proprietà del “debitore esecutato” stante
che l'altra metà appartiene alla di lui moglie , in quanto fanno parte
dell'immobile costruito su suolo acquistato con atto del [REDACTED] rogato
dal Notaio Dott. Pasquale Ottaviano in Modica reg. [REDACTED]

[REDACTED] racc. ,annotato nel Catasto Terreni alla partita 8592, f 172
particella frazionata 9945/a are 03.07 RDL 104,38 RAL 6.45 giusto tipo di
frazionamento redatto dall'ing. Dott. Francesco Greco allegato allo stesso
atto. Dalla documentazione in atti risulta Titolo ultraventennale di
provenienza [REDACTED].

Su tale suolo il “debitore esecutato” ha costruito uno stabile:

- Autorizzazione del [REDACTED];
- Licenza di Costruzione Edile per un fabbricato di
Civile Abitazione in Via Nuova Macello del [REDACTED]
[REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Modica;



- Variante al Progetto [REDACTED] e successivo Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili [REDACTED] [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica;
- Certificato di abitabilità per il piano terra e per l'appartamento al primo piano a destra guardando il prospetto dalla via Nuova Macello del [REDACTED]
- Certificato di abitabilità per l'appartamento al secondo piano a destra guardando il prospetto dalla via Nuova Macello [REDACTED];
- Certificato di abitabilità per gli appartamenti a sinistra al primo e al secondo piano guardando il prospetto dalla via Nuova Macello [REDACTED].

I cespiti pignorati sopraelencati , pur facendo parte di un unico stabile, sono unità indipendenti , con destinazione d'uso autonoma e sono privi di un oggettivo rapporto pertinenziale, pertanto per ciascun lotto verrà predisposta come indicato al quesito 14) singola relazione identificata con i numeri progressivi ,ovvero:

LOTTO 1 - 1889 sub 1 (A/4)= f 230 p.lla 10932 **sub 1**

LOTTO 2 - 1889 sub 2 (A/4)= f 230 p.lla 10932 **sub 2**

LOTTO 3 - 1889 sub 3 (C/6)= f 230 p.lla 10932 **sub 3**

LOTTO 4 - 1889 sub 5 (A/3)= f 230 p.lla 10932 **sub 5**

LOTTO 5 - 1889 sub 6 (A/3)= f 230 p.lla 10932 **sub 6**

LOTTO 6 - 1889 sub 8 (C/6)= f 230 p.lla 10932 **sub 8**

LOTTO 7 - 1889 sub 9 (C/2)= f 230 p.lla 10932 **sub 9**

LOTTO 8 - 1889 sub 10 (A/3)= f 230 p.lla 10932 **sub 10 +**

LOTTO 1 - 1889 sub 1 (A/4)=

f 230 p.lla 10932 sub 1

1/2 piena proprietà cespite sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla :

- 1889 sub 1 (A/4), (cespite n° 1)

Oggi:-f 230 p.lla 10932 sub 1 zc 1, cat A/4 , cl 4, 4,5 vani sup cat 98 mq tot escluso aree scoperte 96 mq , Rendita Euro 185,92 VIA NUOVA MACELLO N. 2 A P.T. [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie ;

1) GRAVAMI LOTTO 1

- **TRASCRIZIONE** [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

Registro Generale [REDACTED] Pubbico Ufficiale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale 7312 Pubbico Ufficiale [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **TRASCRIZIONE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED]

Registro Generale [REDACTED] Pubbico Ufficiale [REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA



- ISCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del
[REDACTED] presentazione [REDACTED]

A favore: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la
quota di $\frac{1}{2}$

Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del
[REDACTED]

A favore: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di

$\frac{1}{2}$
Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.





2) DESCRIZIONE LOTTO 1

Come comunicato alle parti via PEC è stato effettuato l'accesso presso i cespiti pignorati ubicati nello stabile in Modica in via NUOVA MACELLO il giorno 29-03-2017 alle ore 11,00 ed a seguire per completamento il giorno 30-03-2017 alle ore 16,00.

Un altro sopralluogo, comunicato alle parti via PEC, è stato effettuato il 24-05-2017, alla presenza del funzionario dell'U.T.C. del Comune di Modica per constatare le difformità segnalate dalla scrivente C.T.U. con appositi quesiti per rispondere al quesito n°6 : "Il CTU chiederà al Comune competente il rilascio di un'attestazione sulla circostanza che L'IMMOBILE SIA SANABILE CON CONTEGGIO DEGLI ONERI CONCESSORI" .

L'immobile di cui fa parte il cespite in esame è ubicato in una zona periferica della città bassa, a vocazione prevalentemente residenziale e con qualche attività commerciale. L'area, tuttavia, risulta vicina al centro, raggiungibile a piedi, dove sono ubicati servizi pubblici e attività commerciali di ogni genere.

Lo stabile è costituito da quattro piani fuori terra rispetto alla via Nuova Macello e cinque piani fuori terra rispetto alla strada privata sul lato sud del palazzo, la struttura portante è in cemento armato, i



solai sono in latero-cemento e la copertura è a terrazza, i tamponamenti esterni e i tramezzi sono realizzati in laterizio, le pareti esterne sono rifinite con intonaco plastico, le ringhiere esterne sono in ferro tinte, il portone di ingresso allo stabile è in ferro e vetro, i vari piani del palazzo sono collegati da una scala in c.a.o. rivestita in marmo con ringhiere in ferro tinte.

Il-1889 sub 1 (A/4), (cespite n° 1) è oggi:

-f 230 p.lla 10932 **sub 1** zc 1, cat A/4, cl 4, 4,5 vani sup cat 98 mq tot escluso aree scoperte 96 mq, Rendita Euro 185,92 VIA NUOVA MACELLO N. 2 A P.T, Variazione [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie; confinante su un lato con vano scala, su un lato con via Nuova Macello e su altri lati con strada privata.

Il cespite al quale si accede direttamente dalla via Nuova Macello da un'ampia porta in legno protetta da una saracinesca in ferro zincato, è complessivamente in un discreto stato di manutenzione, ha una superficie lorda complessiva di mq 100 circa ed un balcone della superficie di mq 6,50 circa. All'interno è costituito da una cucina della superficie di circa mq 13,65, un deposito della superficie di circa mq 13,65, un laboratorio della superficie di circa mq 22,30, una zona comune della superficie di circa mq 28,40, un wc della superficie di circa mq 2,00 e un disimpegno della superficie di circa mq 4,70.

La pavimentazione è in marmo posato ad opus incertum, il rivestimento delle pareti della cucina, del deposito, del laboratorio e del wc è in ceramica mentre le altre pareti sono tinte.

L'impianto elettrico è funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi radianti in ghisa, tuttavia allo stato attuale non è funzionante. Gli impianti idrico e fognante sono collegati alla rete comunale. Gli infissi esterni sono in profilo di ferro zincato tintecciato, protetti da serrande avvolgibili esterne, le porte interne sono in legno. Il balcone prospiciente sulla strada privata ha pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro tintecciato.

3) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E

PIGNORAMENTO - LOTTO 1

I dati indicati nel pignoramento ovvero:

1/2 piena proprietà immobiliare siti in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lle :

- 1889 sub 1 (A/4), (cespite n° 1)

- a) hanno identificato l'immobile , come si evince dal certificato storico, e consentono la sua identificazione;
- b) non sono erronei ma diversi da quelli attuali, consentono tuttavia l'identificazione;
- c) Pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, come si evince dal certificato storico, quindi rappresentano la storia catastale del cespite pignorato , oggi risulta:

LOTTO 1 -f 230 p.lla 10932 **sub 1** zc 1, cat A/4 , cl 4, 4,5 vani sup cat 98 mq tot escluso aree scoperte 96 mq , Rendita Euro 185,92 VIA NUOVA MACELLO N. 2 A P.T. [REDACTED] -



Inserimento in visura dei dati di superficie; lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale ([REDACTED]) ad eccezione del wc contiguo al balcone che non è stato realizzato e di una porta che crea un collegamento con l'appartamento limitrofo. Il cespite pur essendo autorizzato come laboratorio (NULLA OSTA del [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) e dichiarato abitabile come laboratorio (CERTIFICATO ABITABILITA' DEL [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) è stato accatastato come appartamento (A/4); non è stato riscontrato agli atti dell'UTC del Comune di Modica un cambio di destinazione d'uso che possa giustificare l'accatastamento come appartamento.

4) CATASTO VARIAZIONI -LOTTO 1

La planimetria è depositata in Catasto ed è rispondente allo stato di fatto, unica difformità è il wc prospiciente il balcone non realizzato.

5)UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.

a) Immobile ricadente in zona A4 della Variante Generale di P.R.G. divenuta efficace [REDACTED] per decorrenza dei termini, normata dall'art.33 delle N.T.A., che prevede:

- Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio;
- Acquisizione Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa ;

- Indice di Zona di 4 mc./mq. o il 50% della densità esistente;
- Altezza max di mt. 7,50 con due piani fuori terra;
- Copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra;
- Per nuove edificazioni occorre la formazione di Piani di Comparto;
- Nelle more di adozione dei comparti, sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo;

b) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.A.1767/2010 e ss.mm.ii.

6) REGOLARITA' URBANISTICA -LOTTO 1

Da un'attenta analisi dei fascicoli presso l'UTC del Comune di Modica e attento confronto con lo stato dei luoghi e con le planimetrie catastali sono emerse irregolarità per le quali sono stati predisposti dettagliati quesiti rivolti agli uffici competenti e dai quali è emerso che:

Il cespite al f 175 p.lla 1889 sub 1 (A/4), (cespite n° 1) oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 **sub 1** zc 1, cat A/4 , cl 4, 4,5 vani sup cat 98 mq tot escluso aree scoperte 96 mq , Rendita Euro 185,92 VIA NUOVA MACELLO N. 2 A P.T. Variazione [REDACTED] - fa parte dello stabile realizzato giusto ([REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) e dichiarato abitabile come laboratorio (CERTIFICATO ABITABILITA' DEL [REDACTED])

rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica). Oggi il cespite è censito come appartamento A/4 mentre agli atti dell'UTC del Comune di Modica, non risulta un cambio di destinazione d'uso che possa giustificare l'accatastamento come appartamento.

Dai quesiti rivolti all'U.T.C. del Comune di Modica ([REDACTED] [REDACTED] e relativi riscontri dell'U.T.C. ([REDACTED] [REDACTED]) al fine di regolarizzare urbanisticamente le difformità riscontrate è emerso che:

“ qualora ricorrono le condizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, previa acquisizione del N.O. della Soprintendenza di Ragusa , l'abuso è sanabile con la legge n. 326/2003, individuato nella tipologia 1, con calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori come segue:

- Oblazione mq 84,70 x € 100,00= € 8.470,00

-Oneri concessori mq 84,70 x € 27,00= € 2.286,90

Sommano € 10.756,90”

7)INDIVIDUAZIONE -LOTTO 1

Il cespite al f 175 p.lla 1889 sub 1 (A/4), (cespite n° 1) oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 **sub 1** zc 1, cat A/4 , cl 4, 4,5 vani sup cat 98 mq tot escluso aree scoperte 96 mq , Rendita Euro 185,92 VIA NUOVA MACELLO N. 2 A P.T. Variazione [REDACTED] è vendibile autonomamente in quanto è unità edilizia autonoma già catastalmente individuata

8)INDIVISIBILITA' -LOTTO 1

Il cespite oggetto del pignoramento è :

1/2 piena proprietà immobile sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla :

- 1889 sub 1 (A/4), (cespite n° 1)

L'altra metà è 1/2 piena proprietà della moglie del "debitore esecutato".

Il lotto già individuato non è comodamente divisibile in quanto costituisce una unità definita con autonoma destinazione d'uso, e la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene, per cui esso deve preferibilmente essere valutato per intero.

9)OCCUPAZIONE -LOTTO 1

Dopo aver concordato con il custode e dato comunicazione alle parti interessate via PEC si è provveduto all'accesso presso i cespiti pignorati e precisamente in data 29-03-2017 presso tutti i cespiti dello stabile in via Nuova Macello ad eccezione del 1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5) dove l'accesso è stato concordato per la data del 30-03-2017 in quanto l'affittuario al quale il cespite è stato ceduto in locazione risultava assente.

LOTTO 1 - 1889 sub 1 (A/4), (cespite n° 1), oggi -f 230 p.lla 10932 **sub 1** zc 1, cat A/4 , cl 4, 4,5 vani sup cat 98 mq tot escluso aree scoperte 96 mq , Rendita Euro 185,92 VIA NUOVA MACELLO N. 2



A P.T, Variazione [REDACTED]. Il cespite risultava occupato dal
“Debitore esecutato”.

10)PROVVVEDIMENTI -LOTTO 1

non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

11)VINCOLI -LOTTO 1

non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di
inalienabilità o di indivisibilità . In particolare per i vincoli che
resteranno a carico dell'acquirente :

- non ci sono domande giudiziali;
- non ci sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura ;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al
momento della vendita a cura e spese della procedura:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:



Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la

quota di ½

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del

[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di

½

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ .

-ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] IPOTECA LEGALE derivante

da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 77DPR

602/73.



Per quanto attiene alle difformità urbanistico catastali si fa riferimento a quanto esposto ai punti 4) e 6).

12)VINCOLI CONDOMINIALI -LOTTO 1

Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale ; non ci sono diritti demaniali o usi civici

13)VALORE DELL'IMMOBILE -LOTTO 1

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

LOTTO 1

f 175 p.lla 1889 sub 1 (A/4)

oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 **sub 1** zc 1, cat A/4

Superficie netta singoli ambienti:

cucina circa mq 13,65 ,

deposito circa mq 13,65,

laboratorio circa mq 22,30,

zona comune circa mq 28,40,

wc circa mq 2,00 ,

disimpegno circa mq 4,70.

Pertinenze: balcone della superficie di mq 6,50 circa

Superficie commerciale :(SUP LORDA + ½ BALCONI)= mq

103,00circa

Esposizione: buona l'esposizione

Manutenzione: discreto lo stato di manutenzione



Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi (LOTTO 1)

f 175 p.lla 1889 sub 1 (A/4)

oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 sub 1 zc 1, cat A/4

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare (val medio € 2,70/mq) e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio (val medio € 3,20/mq), riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse.



Si ritiene congruo applicare la media dei valori medi riscontrati nell'osservatorio immobiliare e nel mercato ovvero

$$(\text{val medio } \text{€ } 2,70/\text{mq} + \text{val medio } \text{€ } 3,20/\text{mq})/2 = \text{€ } 2,95 /\text{mq}$$

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima, considerato che per l'appartamento, si approssimano al valore effettivamente registrato nel contratto di locazione per uno dei cespiti dello stesso stabile, si può ritenere equo considerare:

- per l'appartamento € 2,95 /mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

$$- \text{mq } 103,00 \times \text{€ } /\text{mq } 2,95 \times 12 = \underline{\text{€ } 3.646,20}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

$R = \text{interesse annuo dell'11\%}$

$K = \text{numero delle rate anticipate.}$

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria, ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti, delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione, dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati, pari al 10% del reddito lordo, nonché il

3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il seguente reddito annuo netto come **appartamento**:

$$\underline{\text{€ 3.646,20}} + (\underline{\text{€ 3.646,20}} \times 0,059583326) - (\underline{\text{€ 3.646,20}} \times 0,10) - (\underline{\text{€ 3.646,20}} \times 0,03) - (\underline{\text{€ 3.646,20}} \times 0,04) = \text{€ 3.243,61}$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- appartamento 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

appartamento in via Nuova Macello
 $(\text{€ 3.243,61} \times 100) / 4,40 = \text{€ 73.718,40}$

Stima sintetica

f 175 p.lla 1889 sub 1 (A/4)

oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 sub 1 zc 1, cat A/4

- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudenziali si è



potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche favorevoli, che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno ad € 750,00/mq sia per il mercato che per l'osservatorio;

V.C. appartamento

(103,00 mq) x (€ /mq 750 ,00) = € 77.250,00

Pertanto il più probabile valore capitale del cespite si ottiene mediando i valori ottenuti con le due stime:

APPARTAMENTO

- (€ 73.718,40 + € 77.250,00)/2= € 75.484,20 ed in cifra tonda

VM LORDO APPARTAMENTO € 75.000,00

- VM decurtato degli oneri della sanatoria (€ 75.000 - € 10.756,90)=
€ 64.244,00

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)
(€64.244,00- € 9.636,60)= € 54.607,40

In cifra tonda € 55.000,00

indicazione del valore finale del bene

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO sub 1 LOTTO 1

€ 55.000,00

14) la presente relazione riferisce delle indagini svolte fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti;

15) il presente elaborato peritale viene inviato a mezzo PEC , nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore e al custode nominato , almeno quindici giorni prima

dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.

569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire , eventuali note di osservazione al proprio elaborato;

16) la sottoscritta C.T.U. interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) l'elaborato peritale sviluppato in ogni sua parte, completo di tutti gli allegati , viene depositato almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT , nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) si allega alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna del cespite pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale la sottoscritta C.T.U. prenderà parte;

19) si allega alla relazione la planimetria del cespite facente parte del compendio pignorato, le visure catastali attuali, copia della concessione o della licenza edilizia, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) con il custode sono state di concerto programmate le operazioni di accesso;

21) si provvede a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

22) dopo aver provveduto a verificare l'esistenza della APE e avere appurato che non è mai stata redatta, tenendo conto che trattasi di immobile non di pregio ma che può essere concesso in locazione ne è stata curata la redazione che la sottoscritta ha affidato a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, tenendo conto che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 200,00.

LOTTO 2 - 1889 sub 2 (A/4)=

f 230 p.lla 10932 sub 2

1/2 piena proprietà cespite sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lle :

- 1889 sub 2 (A/4), (cespite n° 2)

Oggi: -f 230 p.lla 10932 **sub 2** zc 1, cat A/4 , cl 4, 4 , vani sup cat 67 mq tot escluso aree scoperte 65 mq , Rendita Euro 165,27 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.T. int 1, Variazione [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie;



1) GRAVAMI LOTTO 2

- TRASCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

[REDACTED] presentazione [REDACTED]

[REDACTED]



A favore:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la
quota di ½

Contro:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del

A favore:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di
½

Contro:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ .

2) DESCRIZIONE LOTTO 2

Come comunicato alle parti via PEC è stato effettuato l'accesso presso i cespiti pignorati ubicati nello stabile in Modica in via NUOVA MACELLO il giorno 29-03-2017 alle ore 11,00 ed a seguire per completamento il giorno 30-03-2017 alle ore 16,00.

Un altro sopralluogo, comunicato alle parti via PEC, è stato effettuato il 24-05-2017, alla presenza del funzionario dell'U.T.C. del Comune di Modica per constatare le difformità segnalate dalla scrivente C.T.U. con appositi quesiti.

L'immobile di cui fa parte il cespite in esame è ubicato in una zona periferica della città bassa, a vocazione prevalentemente residenziale

e con qualche attività commerciale. L'area, tuttavia, risulta vicina al centro, raggiungibile a piedi, dove sono ubicati servizi pubblici e attività commerciali di ogni genere.

Lo stabile è costituito da quattro piani fuori terra rispetto alla via Nuova Macello e cinque piani fuori terra rispetto alla strada privata sul lato sud del palazzo, la struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e la copertura è a terrazza, i tamponamenti esterni e i tramezzi sono realizzati in laterizio, le pareti esterne sono rifinite con intonaco plastico, le ringhiere esterne sono in ferro tinte, il portone di ingresso allo stabile è in ferro e vetro, i vari piani del palazzo sono collegati da una scala in c.a.o. rivestita in marmo con ringhiere in ferro tinte.

Il -1889 sub 2 (A/4), (cespite n° 2) oggi:

-f 230 p.lla 10932 **sub 2** zc 1, cat A/4, cl 4, 4, vani, sup cat 67 mq tot escluso aree scoperte 65 mq, Rendita Euro 165,27 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.T. int 1. Variazione [REDACTED] - Inserimento in visura dei dati di superficie; confinante su un lato con vano scala, su un lato con via Nuova Macello, su un lato con proprietà di Raimondo e con garage dello stesso proprietario, e su altro lato con strada privata.

L'ingresso all'appartamento sul lato della via Nuova Macello avviene dal portone condominiale attraversando un androne con scala e pavimentazione in marmo. Il cespite ubicato sul lato sinistro rispetto l'androne di ingresso, è in un discreto stato di manutenzione, ha una superficie lorda complessiva di mq 67,50 circa ed un balcone della

superficie di mq 6,50 circa. All'interno l'appartamento è costituito da un ambiente cucina adibito tuttavia a deposito della superficie di circa mq 13,30 , un ingresso della superficie di circa mq 12,00, un ripostiglio della superficie di circa mq 5,00, una camera da letto matrimoniale della superficie di circa mq 18,00, un wc della superficie di circa mq 5,00 e una camera da letto della superficie di circa mq 10,00.

All'interno la pavimentazione è in marmo posato ad opus incertum, il rivestimento delle pareti del wc è in ceramica mentre le altre pareti sono tinteggiate. L'impianto elettrico è funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi radianti in ghisa, tuttavia allo stato attuale non è funzionante. Gli impianti idrico e fognante sono collegati alla rete comunale. Gli infissi esterni sono in profilo di ferro zincato tinteggiato, protetti da serrande avvolgibili esterne, le porte interne sono in legno. Il balcone prospiciente sulla strada privata ha pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro tinteggiato.

3) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO - LOTTO 2

I dati indicati nel pignoramento ovvero:

1/2 piena proprietà immobili siti in Modica (RG), via Nuova Macello,
distinto al NCEU al foglio 175 p.lle :

- 1889 sub 1 (A/4), (cespite n° 1)

a) -hanno identificato l'immobile, come si evince dal certificato storico, e consentono la sua identificazione;



b) non sono erronei ma diversi da quelli attuali, consentono tuttavia l'identificazione;

c) -Pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, come si evince dal certificato storico, quindi rappresentano la storia catastale del cespite pignorato, oggi risulta:

LOTTO 2-f 230 p.lla 10932 sub 2 zc 1, cat A/4, cl 4, 4, vani sup cat 67 mq tot escluso aree scoperte 65 mq, Rendita Euro 165,27 VIA

NUOVA MACELLO N. 2 B P.T. int 1, Variazione [REDACTED] -

Inserimento in visura dei dati di superficie; lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale ([REDACTED]), ad eccezione di

una porta di collegamento con l'appartamento limitrofo sub 1. La planimetria catastale realizzata in uno a quella del contiguo garage f

230 p.lla 10932 **sub 3** zc 1, cat C/6, tuttavia è difforme dalla pianta dall'appartamento del progetto approvato (NULLA OSTA del

[REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) e poi dichiarato abitabile (CERTIFICATO ABITABILITA' DEL

[REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) in quanto una parte della superficie dell'appartamento è stata destinata a garage

così come si evince anche dalla planimetria catastale, di tali modifiche e cambio di destinazione d'uso(per la parte destinata a garage) non è

stata riscontrata documentazione corrispondente agli atti dell'UTC del Comune di Modica.

4) CATASTO VARIAZIONI -LOTTO 2

Sono necessarie variazioni catastali planimetriche a seguito delle difformità riscontrate, in quanto lo stato dei luoghi risponde alla



planimetria catastale depositata, tuttavia la pianta dell'appartamento sub 2 e quella del contiguo garage sub 3 sono attualmente inserite in un'unica planimetria e andrebbero quindi scisse in due distinte planimetrie prima del trasferimento. Sono necessarie regolarizzazioni anche a livello urbanistico.

Costi indicativi per regolarizzazione catastale sub 2 :

spese catastali € 50,00

onorario € 250,00

Qualunque regolarizzazione catastale include la redazione dell'elaborato planimetrico dell'intero edificio attualmente mancante:

spese catastali

unità immobiliari n. 10

onorario € 250,00

5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.

a) Immobile ricadente in zona A4 della Variante Generale di P.R.G. divenuta efficace il 01/04/2017 per decorrenza dei termini, normata dall'art.33 delle N.T.A., che prevede:

- Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio;
- Acquisizione Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa ;

- Indice di Zona di 4 mc./mq. o il 50% della densità esistente;
- Altezza max di mt. 7,50 con due piani fuori terra;
- Copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra;
- Per nuove edificazioni occorre la formazione di Piani di Comparto;
- Nelle more di adozione dei comparti, sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo;

b) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.A.1767/2010 e ss.mm.ii.

6) REGOLARITA' URBANISTICA -LOTTO 2

Da un'attenta analisi dei fascicoli presso l'UTC del Comune di Modica e attento confronto con lo stato dei luoghi e con le planimetrie catastali sono emerse irregolarità per le quali sono stati predisposti dettagliati quesiti rivolti agli uffici competenti e dai quali è emerso che:

Il cespite al f 175 p.lla 1889 **SUB 2** oggi al -f 230 p.lla 10932 **sub 2** zc 1, cat A/4 , cl 4, 4 , vani sup cat 67 mq tot escluso aree scoperte 65 mq , Rendita Euro 165,27 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.T. int 1, Variazione [REDACTED] Inserimento in visura dei dati di superficie; fa parte dello stabile realizzato giusto (NULLA OSTA del [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) e poi dichiarato abitabile (CERTIFICATO ABITABILITA' DEL

██████████ rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica). Una parte della superficie dell'appartamento, così come si evince da un confronto tra il progetto autorizzato e la planimetria catastale rispondente allo stato dei luoghi, è stata destinata a garage; di tali modifiche e cambio di destinazione d'uso (per la parte destinata a garage) non è stata riscontrata documentazione corrispondente agli atti dell'UTC del Comune di Modica .

Dai quesiti rivolti all'U.T.C. del Comune di Modica (prot. n. 23470 del 10-05-2017 e relativi riscontri dell'U.T.C. (prot. n. 36854 del 25-07-2017) al fine di regolarizzare urbanisticamente le difformità riscontrate è emerso che si tratta di :

“ difformità sanabili ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R.16/2016, previo pagamento della sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00”

7) INDIVIDUAZIONE -LOTTO 2

Il cespite al f 175 p.lla 1889 sub 2 (A/4), (cespite n° 2) oggi -f 230 p.lla 10932 **sub 2** zc 1, cat A/4 , cl 4, 4 , vani sup cat 67 mq tot escluso aree scoperte 65 mq , Rendita Euro 165,27 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.T. int 1, Variazione ██████████ – Inserimento in visura dei dati di superficie; è vendibile autonomamente in quanto è unità edilizia indipendente , già catastalmente individuata , anche se ai fini della vendita la planimetria dell'appartamento e quella del contiguo garage (che allo stato attuale sono inserite in Catasto in un unico foglio) andrebbero separate.(vedi costi al punto 4)

8) INDIVISIBILITA' -LOTTO 2

Il cespite oggetto del pignoramento è :



1/2 piena proprietà immobile sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla :

- 1889 sub 2 (A/4), (cespite n° 2)

L'altra metà è 1/2 piena proprietà della moglie del "debitore esecutato".

Il lotto già individuato non è comodamente divisibile in quanto costituisce una unità definita con autonoma destinazione d'uso, e la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene, per cui esso deve preferibilmente essere valutato per intero.

9) OCCUPAZIONE -LOTTO 2

dopo aver concordato con il custode e dato comunicazione alle parti interessate via PEC si è provveduto all'accesso presso i cespiti pignorati e precisamente in data 29-03-2017 presso tutti i cespiti dello stabile in via Nuova Macello ad eccezione del 1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5) dove l'accesso è stato concordato per la data del 30-03-2017 in quanto l'affittuario al quale il cespite è stato ceduto in locazione risultava assente.

: **LOTTO 2** - 1889 sub 2 (A/4), (cespite n° 1), -f 230 p.lla 10932 **sub 2** zc 1, cat A/4 , cl 4, 4 , vani sup cat 67 mq tot escluso aree scoperte 65 mq , Rendita Euro 165,27 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.T. int I, Variazione del [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie. Il cespite risultava occupato dal "Debitore esecutato".

10) PROVVEDIMENTI -LOTTO 2

non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

11) VINCOLI -LOTTO 2

non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità . In particolare per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

- non ci sono domande giudiziali;
- non ci sono atti di arreramento urbanistico e cessioni di cubatura ;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)



-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

[REDACTED]

[REDACTED]

A favore:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la

quota di $\frac{1}{2}$

Contro:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di

$\frac{1}{2}$

Contro:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

Per quanto attiene alle difformità urbanistico catastali si fa riferimento a quanto esposto ai punti 4) e 6).

12) VINCOLI CONDOMINIALI -LOTTO 2

Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale ; non ci sono diritti demaniali o usi civici

13) VALORE DELL'IMMOBILE -LOTTO 2

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

LOTTO 2

f 175 p.la 1889 sub 2(A/4)

oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 sub 2 zc 1, cat A/4

Superficie netta singoli ambienti:

cucina circa mq 13,30 ,

ingresso circa mq 12,00,

ripostiglio circa mq 5,00,

camera matrimoniale circa mq 18,00,

camera da letto circa mq 10,00,

wc circa mq 5,00 ,

Pertinenze: balcone della superficie di mq 6,50 circa

Superficie commerciale :(SUP LORDA + ½ BALCONI)=

(67.50 mq + ½ 6,50 mq) = 70,75 mq circa

Esposizione: buona l'esposizione

Manutenzione: discreto lo stato di manutenzione

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi (LOTTO 2)

f 175 p.lla 1889 sub 2 (A/4)

oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 sub 2 zc 1, cat A/4

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e



scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;

b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare (val medio € 2,70/mq) e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio (val medio € 3,20/mq), riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse.

Si ritiene congruo applicare la media dei valori medi riscontrati nell'osservatorio immobiliare e nel mercato ovvero

(val medio € 2,70/mq + val medio € 3,20/mq)/2 = € 2,95 /mq

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima, si può ritenere equo considerare un canone:

- per l'appartamento € 2,95 /mq;

tale canone coincide mediamente con quello effettivamente registrato nel contratto di locazione per uno dei cespiti dello stesso stabile,

Quindi il reddito annuo è il seguente:

- mq 70,75 x € /mq 2,95 x 12 = € 2.478,00

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente



dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno , si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

$R =$ interesse annuo dell'11%

$K =$ numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria , ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti , delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione , dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati , pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfritto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente all'appartamento :

$$\underline{\underline{\text{€ } 2.478,00}} + (\underline{\underline{\text{€ } 2.478,00}} \times 0,059583326) - (\underline{\underline{\text{€ } 2.478,00}} \times 0,10) - (\underline{\underline{\text{€ } 2.478,00}} \times 0,03) - (\underline{\underline{\text{€ } 2.478,00}} \times 0,04) = \text{€ } 2.204,38$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- appartamento 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

appartamento in via Nuova Macello

$$(\text{€ } 2.204,38 \times 100) / 4,40 = \text{€ } 50.099,57$$

Stima sintetica

f 175 p.lla 1889 sub 2 (A/4)

oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 sub 2 zc 1, cat A/4

- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudentiali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche

favorevoli, che il valore medio unitario più probabile come **appartamento** si aggira intorno ad € 750,00/mq sia per il mercato che per l'osservatorio;

V.C. cespite

$$(70,75 \text{ mq}) \times (\text{€ } / \text{mq } 750,00) = \text{€ } 53.062,50$$

Pertanto il più probabile valore capitale del cespite si ottiene mediando i valori ottenuti con le due stime:

- $(\text{€ } 50.099,57 + \text{€ } 53.062,50) / 2 = \text{€}$ ed in cifra tonda **€ 51.581,03 in cifra tonda 52.000,00**

- **(VM APPARTAMENTO sub 2 LOTTO 2) LORDO € 52.000,00**



- VM decurtato degli oneri della sanatoria

(€52.000,00-€ 1.000,00) = € 51.000,00

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

€ 51.000,00 -€ 7.650,00= € 43.350,00

In cifra tonda 43.000,00

indicazione del valore finale del bene

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO sub 2 LOTTO 2

€ 43.000,00

14) la presente relazione riferisce delle indagini svolte fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti;

15) il presente elaborato peritale viene inviato a mezzo PEC , nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore e al custode nominato , almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire , eventuali note di osservazione al proprio elaborato;

16) la sottoscritta C.T.U. interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) l'elaborato peritale sviluppato in ogni sua parte, completo di tutti gli allegati, viene depositato almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT ,

nonché una copia copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) si allega alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna del cespite pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale la sottoscritta C.T.U. prenderà parte;

19) si allega alla relazione la planimetria del cespite facente parte del compendio pignorato, le visure catastali attuali, copia della concessione o della licenza edilizia, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) con il custode sono state di concerto programmate le operazioni di accesso;

21) si provvede a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

22) dopo aver provveduto a verificare l'esistenza della APE e avere appurato che non è mai stata redatta, tenendo conto che trattasi di immobile non di pregio ma che può essere concesso in locazione, ne è stata curata la redazione che la sottoscritta ha affidato a soggetto provvisto della prescritta abilitazione,

tenendo conto che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 200,00.

LOTTO 3 - 1889 sub 3 (C/6)=

f 230 p.lla 10932 sub 3

1/2 piena proprietà cespite sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla :

-1889 sub 3 (C/6), (cespite n° 3)

Oggi: -f 230 p.lla 10932 **sub 3** zc 1, cat C/6 , cl 8, cons 27 mq , Rendita Euro 61,36 VIA NUOVA MACELLO N. 2 C P.T. Variazione [REDACTED]

Inserimento in visura dei dati di superficie;

1) GRAVAMI LOTTO 3

- TRASCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA



- ISCRIZIONE del

[REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la
quota di $\frac{1}{2}$

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del

[REDACTED]

[REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di

$\frac{1}{2}$

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.



[REDACTED] IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 77DPR 602/73.

2) DESCRIZIONE LOTTO 3

Come comunicato alle parti via PEC è stato effettuato l'accesso presso i cespiti pignorati ubicati nello stabile in Modica in via NUOVA MACELLO Il giorno 29-03-2017 alle ore 11,00 ed a seguire per completamento il giorno 30-03-2017 alle ore 16,00.

Un altro sopralluogo, comunicato alle parti via PEC, è stato effettuato il 24-05-2017, alla presenza del funzionario dell'U.T.C. del Comune di Modica per constatare le difformità segnalate dalla scrivente C.T.U. con appositi quesiti .

L'immobile di cui fa parte il cespite in esame è ubicato in una zona periferica della città bassa, a vocazione prevalentemente residenziale e con qualche attività commerciale. L'area, tuttavia, risulta vicina al centro, raggiungibile a piedi, dove sono ubicati servizi pubblici e attività commerciali di ogni genere.

Lo stabile è costituito da quattro piani fuori terra rispetto alla via Nuova Macello e cinque piani fuori terra rispetto alla strada privata sul lato sud del palazzo, la struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e la copertura è a terrazza, i tamponamenti esterni e i tramezzi sono realizzati in laterizio , le pareti esterne sono rifinite con intonaco plastico , le ringhiere esterne sono

in ferro tinteggiato, il portone di ingresso allo stabile è in ferro e vetro, i vari piani del palazzo sono collegati da una scala in c.a.o. rivestita in marmo con ringhiere in ferro tinteggiato.

Il -1889 sub 3 (C/6), (cespite n° 3) oggi:

-f 230 p.lla 10932 **sub 3** zc 1, cat C/6 , cl 8, cons 27 mq , Rendita Euro 61,36 VIA NUOVA MACELLO N. 2 C P.T. Variazione del [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie; confinante su un lato via Nuova Macello, su un lato con proprietà Di Raimondo e sugli altri lati con proprietà dello stesso debitore esecutato .

Il cespite è un garage mediamente in un discreto stato di manutenzione, ha una superficie lorda complessiva di mq 34 circa. All'interno il garage è costituito da un unico ambiente comodamente accessibile a piano terra dalla via Nuova Macello attraverso una saracinesca in ferro zincato. Le pareti sono intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento. L'impianto elettrico è funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione.

3) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E

PIGNORAMENTO - LOTTO 3

I dati indicati nel pignoramento ovvero:

1/2 piena proprietà immobili siti in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lle :

- 1889 sub 3 (C/6), (cespite n° 3)

a) -hanno identificato l'immobile, come si evince dal certificato storico, e consentono la sua identificazione;

b) non sono erronei ma diversi da quelli attuali, consentono tuttavia l'identificazione;

c) -Pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, come si evince dal certificato storico, quindi rappresentano la storia catastale del cespite pignorato , oggi risulta:

-f 230 p.lla 10932 **sub 3** zc 1, cat C/6 , cl 8, cons 27 mq , Rendita Euro 61,36 VIA NUOVA MACELLO N. 2 C P.T. Variazione del

██████████ – Inserimento in visura dei dati di superficie; (garage a P.T. a sinistra rispetto al portone d'ingresso guardando il prospetto da via Nuova Macello), lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria

catastale(██████████ tuttavia per questo cespite pur essendo lo stesso catastalmente individuato , la relativa planimetria catastale è inserita in catasto insieme a quella dell'appartamento contiguo p.lla

10932 **sub 2**. La superficie del garage in questione è stata in parte ottenuta ritagliandola dall'appartamento al piano terra a sinistra rispetto al portone di ingresso allo stabile (NULLA OSTA del

██████████ rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) (CERTIFICATO ABITABILITA' DEL ██████████ rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) ed in parte occupando la superficie

destinata a cavedio al P.T. ; di tali modifiche e cambio di destinazione d'uso non è stata riscontrata documentazione corrispondente agli atti dell'UTC del Comune di Modica

4) CATASTO VARIAZIONI -LOTTO 3



A seguito delle difformità riscontrate, poiché la planimetria catastale è già depositata ma congiuntamente al sub 2, eventualmente andrebbe separata da quella dell'appartamento limitrofo.

E' necessaria la regolarizzazione urbanistica

Costi indicativi per regolarizzazione catastale sub 3 :

spese catastali € 50,00

onorario € 250,00

Si fa presente che qualunque regolarizzazione catastale include la redazione dell'elaborato planimetrico dell'intero edificio attualmente mancante:

spese catastali

unità immobiliari n. 10

onorario € 250,00

5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.

a) Immobile ricadente in zona A4 della Variante Generale di P.R.G. divenuta efficace il 01/04/2017 per decorrenza dei termini, normata dall'art.33 delle N.T.A., che prevede:

- Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio;
- Acquisizione Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa;



- Indice di Zona di 4 mc/mq. o il 50% della densità esistente;
- Altezza max di mt. 7,50 con due piani fuori terra;
- Copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra;
- Per nuove edificazioni occorre la formazione di Piani di Comparto;
- Nelle more di adozione dei comparti, sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo;

b) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.A.1767/2010 e ss.mm.ii.

6) REGOLARITA' URBANISTICA -LOTTO 3

Da un'attenta analisi dei fascicoli presso l'UTC del Comune di Modica e attento confronto con lo stato dei luoghi e con le planimetrie catastali sono emerse irregolarità per le quali sono stati predisposti dettagliati quesiti rivolti agli uffici competenti e dai quali è emerso che:

-f 230 p.lla 10932 **sub 3** zc 1, cat C/6 , cl 8, cons 27 mq , Rendita Euro 61,36 VIA NUOVA MACELLO N. 2 C P.T. Variazione del [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie; fa parte dello stabile realizzato giusto (NULLA OSTA [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) e poi dichiarato abitabile (CERTIFICATO ABITABILITA' DEL [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) . Come si evince da un

confronto tra il progetto autorizzato e la planimetria catastale rispondente allo stato dei luoghi, il garage è stato ricavato ritagliandolo dalla superficie dell'appartamento contiguo e occupando l'area al piano terra destinata a cavedio; di tali modifiche e cambio di destinazione d'uso non è stata riscontrata documentazione corrispondente agli atti dell'UTC del Comune di Modica .

Dai quesiti rivolti all'U.T.C. del Comune di Modica (prot. n. 23470 del 10-05-2017 e relativi riscontri dell'U.T.C. (prot. n. 36854 del 25-07-2017) al fine di regolarizzare urbanisticamente le difformità riscontrate è emerso che si tratta di :

“difformità per la diversa consistenza interna e modifica alle tramezzature interne , sanabili ai sensi dell’art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016, previa pagamento della sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00; mentre qualora ricorrono le condizioni di cui all’art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001 , l’ampliamento, previa acquisizione del N.O. della Soprintendenza di Ragusa è sanabile con la legge n. 326/2003, individuato nella tipologia 1 , con calcolo dell’oblazione e degli oneri concessori come segue:

- **Oblazione mq 5,64 x 0,60x € 150,00/mq =€ 507,60**
- **Oneri concessori mq 5,64 x 0,60x € 55,00/mq =€**
186,12

Sommano € 693,72



7) INDIVIDUAZIONE -LOTTO 3

Il cespite al f 175 p.lla 1889 sub 3 (C/6), (cespite n° 3) oggi -f 230 p.lla 10932 **sub 3** zc 1, cat C/6 , cl 8, cons 27 mq , Rendita Euro 61,36 VIA NUOVA MACELLO N. 2 C P.T. Variazione [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie; è vendibile autonomamente in quanto è unità edilizia indipendente , già catastalmente individuata , anche se ai fini della vendita la planimetria del garage e quella dell'appartamento contiguo (che allo stato attuale sono inserite in Catasto in un unico foglio) andrebbero separate. (vedi costi inseriti al punto 4)

8) INDIVISIBILITA' -LOTTO 3

Il cespite oggetto del pignoramento è :

1/2 piena proprietà immobiliare sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla :
- 1889 sub 3 (C/6), (cespite n° 3)

L'altra metà è 1/2 piena proprietà della moglie del “debitore esecutato” .

Il lotto già individuato non è comodamente divisibile in quanto costituisce una unità definita con autonoma destinazione d'uso, e la divisione comporterebbe la menomazione della funzionalità e del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene, per cui esso deve preferibilmente essere valutato per intero.

9) OCCUPAZIONE -LOTTO 3

dopo aver concordato con il custode e dato comunicazione alle parti interessate via PEC si è provveduto all'accesso presso i cespiti pignorati e precisamente in data 29-03-2017 presso tutti i cespiti dello

stabile in via Nuova Macello ad eccezione del 1889 sub 6° (A/3),
(cespite n° 5) dove l'accesso è stato concordato per la data del 30-03-
2017 in quanto l'affittuario al quale il cespite è stato ceduto in
locazione risultava assente.

: **LOTTO 3** Il cespite al f 175 p.lla 1889 sub 3 (C/6), (cespite n° 3)
oggi -f 230 p.lla 10932 **sub 3** zc 1, cat C/6 , cl 8, cons 27 mq , Rendita
Euro 61,36 VIA NUOVA MACELLO N. 2 C P.T. Variazione del
[REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie. Il cespite
risultava occupato dal “Debitore esecutato”.

10) PROVVEDIMENTI -LOTTO 3

non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

11)VINCOLI -LOTTO 3

non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di
inalienabilità o di indivisibilità . In particolare per i vincoli che

resteranno a carico dell'acquirente :

- non ci sono domande giudiziali;
- non ci sono atti di arrerimento urbanistico e cessioni di cubatura ;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al
momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **ISCRIZIONE** [REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

-ISCRIZIONE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la
quota di $\frac{1}{2}$

Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del

[REDACTED] MUTUA ASSICURAZIONI con sede
in TORINO CF 01315010882 per il diritto di proprietà per la quota di

$\frac{1}{2}$
Contro: [REDACTED]
[REDACTED] 8R per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.



ISCRIZIONE del

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 77DPR 602/73.

Per quanto attiene alle difformità urbanistico catastali si fa riferimento a quanto esposto ai punti 4) e 6).

12)VINCOLI CONDOMINIALI -LOTTO 3

Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale ; non ci sono diritti demaniali o usi civici

13)VALORE DELL'IMMOBILE -LOTTO 3

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI	
<u>LOTTO 3</u>	
f 175 p.lla 1889 sub 3(C/6)	
oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 sub 3 zc 1, cat C/6	
<u>Superficie netta:</u>	garage mq 27,00 circa
<u>Superficie commerciale :(SUP LORDA)=</u>	mq 34,00 circa
<u>Esposizione:</u>	buona l'esposizione
<u>Manutenzione:</u>	discreto lo stato di manutenzione

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi (LOTTO 3)

f 175 p.lla 1889 sub 3 (C/6)

oggi in Catasto - f 230 p.lla 10932 sub 3 zc 1, cat C/6

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- c) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- d) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario .

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse che mediamente si aggirano intorno a (val medio € 2,35/mq)



Sulla scorta di tali dati attendibili di stima, si può ritenere equo considerare un canone:

- per il garage € 2,35 /mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

- mq 34,00 x € /mq 2,35 x 12 = € 958,80

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

$R =$ interesse annuo dell'11%

$K =$ numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria, ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti, delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione, dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati, pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse, si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente al garage:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 958,80 + (\text{€ } 958,80 \times 0,059583326) - (\text{€ } 958,80 \times 0,10) - (\text{€ } 958,80 \times \\ & 0,03) - (\text{€ } 958,80 \times 0,04) = \text{€ } 852,93 \end{aligned}$$



Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare, si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- garage 3,65 %

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

garage in via Nuova Macello
(€ € 852,93 x 100)/3,65 = € **23.367,94**

Stima sintetica LOTTO 3

f 175 p.lla 1889 sub 3 (C/6)

oggi in Catasto - f 230 p.lla 10932 sub 3 zc 1, cat C/6

- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione. Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudentiali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche favorevoli, che il valore medio unitario più probabile € 525,00/mq per il mercato e € 460,00/mq per l'osservatorio per cui si può applicare un valore medio pari a € 492,50/mq ovvero si applica € 490,00;



V.C. cespite

$$(34,00 \text{ mq}) \times (\text{€ /mq}490,00) = \text{€ } 16.660$$

Pertanto il più probabile valore capitale del cespite si ottiene mediando i valori ottenuti con le due stime:

- **(€ 23.367,94+ € 16.660)/2= € 20.013,97ed in cifra tonda**
- **€ 20.000,00 (VM GARAGE) LORDO**

- **VM garage decurtato degli oneri della sanatoria**

$$\text{€ } 20.000,00 - 1.000,00 = \text{€ } 19.000,00$$

- **VM garage decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)**

$$\text{€ } 19.000,00 - \text{€ } 2.850,00 = \text{€ } 16.150,00$$

In cifra tonda € 16.000,00

indicazione del valore finale del bene

VALORE DI MERCATO GARAGE sub 3 LOTTO 3

€ 16.000,00

14) la presente relazione riferisce delle indagini svolte fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti;

15) il presente elaborato peritale viene inviato a mezzo PEC , nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore e al custode nominato , almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire , eventuali note di osservazione al proprio elaborato;

16) la sottoscritta C.T.U. interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) l'elaborato peritale sviluppato in ogni sua parte, completo di tutti gli allegati, viene depositato almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT , nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) si allega alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna del cespite pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale la sottoscritta C.T.U. prenderà parte;

19) si allega alla relazione la planimetria del cespite facente parte del compendio pignorato, le visure catastali attuali, copia della concessione o della licenza edilizia, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) con il custode sono state di concerto programmate le operazioni di accesso;



21) si provvede a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

22) per il cespite in questione, trattandosi di garage non è necessaria la redazione dell'APE.

LOTTO 4 - 1889 sub 5 (A/3)

f 230 p.lla 10932 sub 5

1/2 piena proprietà cespite sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla:

- 1889 sub 5 (A/3), (cespite n° 4)

Oggi: -f 230 p.lla 10932 **sub 5** zc 1, cat A/3 , cl 2, 5,5 vani sup cat 107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 298,25 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.I° int 3 . Variazione [REDAZIONE] - Inserimento in visura dei dati di superficie;

1) GRAVAMI LOTTO 4

- **TRASCRIZIONE** del [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE** [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del
[REDACTED]
[REDACTED]

A favore: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la
quota di ½

Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del
[REDACTED]
[REDACTED]



A favore: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

Contro: DI ROSA GIORGIO nato a Modica il 24/11/1931 CF DRSGRG31S24F258R per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

2) DESCRIZIONE LOTTO 4

Come comunicato alle parti via PEC è stato effettuato l'accesso presso i cespiti pignorati ubicati nello stabile in Modica in via NUOVA MACELLO il giorno 29-03-2017 alle ore 11,00 ed a seguire per completamento il giorno 30-03-2017 alle ore 16,00.

L'immobile di cui fa parte il cespite in esame è ubicato in una zona periferica della città bassa, a vocazione prevalentemente residenziale e con qualche attività commerciale. L'area, tuttavia, risulta vicina al centro, raggiungibile a piedi, dove sono ubicati servizi pubblici e attività commerciali di ogni genere.

Lo stabile è costituito da quattro piani fuori terra rispetto alla via Nuova Macello e cinque piani fuori terra rispetto alla strada privata sul lato sud del palazzo, la struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e la copertura è a terrazza, i tamponamenti esterni e i tramezzi sono realizzati in laterizio, le pareti esterne sono rifinite con intonaco plastico, le ringhiere esterne sono in ferro tinteggiato, il portone di ingresso allo stabile è in ferro e vetro, i vari piani del palazzo sono collegati da una scala in c.a.o. rivestita in marmo con ringhiere in ferro tinteggiato.

Il -1889 sub 5 (A/3), (cespite n° 4) oggi:

f 230 p.lla 10932 **sub 5** zc 1, cat A/3 , cl 2, 5,5 vani sup cat 107 mq

tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 298,25 VIA NUOVA

MACELLO N. 2 B P.I° int 3 . Variazione [REDACTED] –

Inserimento in visura dei dati di superficie; confinante su un lato con

vano scala e con altro appartamento complanare appartenente ad altra

ditta , su un lato con via Nuova Macello, su un lato con proprietà Di

Raimondo ,su altro lato con strada privata.

L'ingresso all'appartamento sul lato della via Nuova Macello avviene

dal portone condominiale attraversando un androne con scala e

pavimentazione in marmo. Il cespite ubicato al primo piano, sul lato

destro rispetto l'androne di ingresso dalla via Nuova Macello, è in un

discreto stato di manutenzione, ha una superficie lorda complessiva di

mq 107,00 circa e due balconi della superficie di mq 6,50 circa e di

mq 5,20 circa. All'interno l'appartamento è costituito da un ambiente

pranzo-soggiorno della superficie di circa mq 22,00 , un ingresso della

superficie di circa mq 12,00, una cucina della superficie di mq 13,00

circa, una camera da letto matrimoniale della superficie di circa mq

17,00, un wc della superficie di circa mq 5,20 e due camera da letto

della superficie di circa mq 9,50 e di mq 11,50 circa.

All'interno la pavimentazione è in marmo posato ad opus incertum, il

rivestimento delle pareti del wc è in ceramica mentre le altre pareti

sono tinteggiate. L'impianto elettrico è funzionante con caratteristiche

rispondenti all'epoca di realizzazione, l'impianto di riscaldamento è

centralizzato con corpi radianti in ghisa, tuttavia allo stato attuale non

è funzionante. Gli impianti idrico e fognante sono collegati alla rete



comunale. Gli infissi esterni sono in profilo di ferro zincato tinteggiato , protetti da serrande avvolgibili esterne, le porte interne sono in legno. L'ingresso avviene dal pianerottolo complanare con altro appartamento al quale è collegato tramite scala in c.a.o. rivestita in marmo e con ringhiera in ferro. I balconi prospicienti uno sulla strada privata e l'altro sulla via Nuova Macello hanno pavimentazione in ceramica e ringhiere in ferro tinteggiato.

3) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO - LOTTO 4

I dati indicati nel pignoramento ovvero:

1/2 piena proprietà immobili siti in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lle :

i. 1889 sub 5 (A/3), (cespite n° 4)

a) -hanno identificato l'immobile , come si evince dal certificato storico, e consentono la sua identificazione;

b) non sono erronei ma diversi da quelli attuali, consentono tuttavia l'identificazione;

c) -Pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, come si evince dal certificato storico, quindi rappresentano la storia catastale del cespite pignorato , oggi risulta:

LOTTO 4-f 230 p.lla 10932 sub 5 zc 1, cat A/3 , cl 2, 5,5 , vani sup cat 107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 298,25

VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.I° int 3, Variazione del

██████████ – Inserimento in visura dei dati di superficie; lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale

4) CATASTO VARIAZIONI -LOTTO 4

Non è necessario apportare variazioni catastali planimetriche in quanto lo stato dei luoghi risulta rispondente alla planimetria depositata

5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.

a) Immobile ricadente in zona A4 della Variante Generale di P.R.G. divenuta efficace il 01/04/2017 per decorrenza dei termini, normata dall'art.33 delle N.T.A., che prevede:

- Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio;
- Acquisizione Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa ;
- Indice di Zona di 4 mc./mq. o il 50% della densità esistente;
- Altezza max di mt. 7,50 con due piani fuori terra;
- Copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra;
- Per nuove edificazioni occorre la formazione di Piani di Comparto;
- Nelle more di adozione dei comparti, sono consentite attività di ordinaria e straordinaria

manutenzione, restauro e risanamento
conservativo;

b) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.A.1767/2010 e
ss.mm.ii.

6) REGOLARITA' URBANISTICA -LOTTO 4

Il cespite -1889 sub 5 (A/3), (cespite n° 4) oggi:

-f 230 p.lla 10932 **sub 5** zc 1, cat A/3 , cl 2, 5,5 vani sup cat 107 mq

tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 298,25 VIA NUOVA
MACELLO N. 2 B P.I° int 3 . Variazione del [REDACTED] –

Inserimento in visura dei dati di superficie; fa parte dello stabile

realizzato giusto (NULLA OSTA del [REDACTED] rilasciato dal
Sindaco del Comune di Modica) e poi dichiarato abitabile

(CERTIFICATO ABITABILITA' DEL [REDACTED] rilasciato dal
Sindaco del Comune di Modica) . Lo stato dei luoghi è rispondente al

progetto autorizzato e alla planimetria catastale

7) INDIVIDUAZIONE -LOTTO 4

Il cespite -f 230 p.lla 10932 **sub 5** zc 1, cat A/3 , cl 2, 5,5 vani sup cat
107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 298,25 VIA

NUOVA MACELLO N. 2 B P.I° int 3 . Variazione del [REDACTED] –

Inserimento in visura dei dati di superficie; è vendibile

autonomamente in quanto è unità edilizia indipendente , già
catastralmente individuata.

8) INDIVISIBILITA' -LOTTO 4

Il cespite oggetto del pignoramento è :



1/2 piena proprietà immobile sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla :

- 1889 sub 5(A/3), (cespite n° 4)

L'altra metà è 1/2 piena proprietà della moglie del "debitore esecutato".

Il lotto già individuato non è comodamente divisibile in quanto costituisce una unità definita con autonoma destinazione d'uso, e la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene, per cui esso deve preferibilmente essere valutato per intero.

9) OCCUPAZIONE - LOTTO 4

dopo aver concordato con il custode e dato comunicazione alle parti interessate via PEC si è provveduto all'accesso presso i cespiti pignorati e precisamente in data 29-03-2017 presso tutti i cespiti dello stabile in via Nuova Macello ad eccezione del 1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5) dove l'accesso è stato concordato per la data del 30-03-2017 in quanto l'affittuario al quale il cespite è stato ceduto in locazione risultava assente.

: **LOTTO 4** – Il cespite f 230 p.lla 10932 **sub 5** zc 1, cat A/3 , cl 2, 5,5 vani sup cat 107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 298,25 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.I° int 3 . Variazione del [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie. Il cespite risultava occupato in base a regolare contratto di locazione registrato il [REDACTED] presso Agenzia delle Entrate Ufficio di

Modica(che si allega). Nel contratto è riportato che la locazione sarà tacitamente rinnovata per altri due anni in caso di mancata disdetta da darsi a mezzo raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza.

10)PROVVVEDIMENTI -LOTTO 4

non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

11)VINCOLI -LOTTO 4

non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità . In particolare per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

- non ci sono domande giudiziali;
- non ci sono atti di arrerivimento urbanistico e cessioni di cubatura ;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA



- ISCRIZIONE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

A favore:

per il diritto di proprietà per la
quota di $\frac{1}{2}$

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del

A favore:

per il diritto di proprietà per la quota di

$\frac{1}{2}$

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

Non ci sono difformità urbanistico-catastali

12)VINCOLI CONDOMINIALI -LOTTO 4

Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale ; non ci sono diritti demaniali o usi civici

13)VALORE DELL'IMMOBILE -LOTTO 4

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

LOTTO 4

1889 sub 5 (A/3)=

f 230 p.lla 10932 sub 5

Superficie netta singoli ambienti:

cucina circa mq 13,00 ,

pranzo-soggiorno circa mq 22,00

ingresso circa mq 12,00,

camera matrimoniale circa mq17,00,

camera da letto circa mq 9,50,

camera da letto circa mq 11,50,

wc circa mq 5,20 ,

Pertinenze: balconi: mq 6,50 circa , mq 5,20

Superficie commerciale :(SUP LORDA + ½ BALCONI)=

mq 107,00+ ½(6,50 circa +mq 5,20 circa) = mq **112,85**

Esposizione: buona l'esposizione

Manutenzione: discreto lo stato di manutenzione

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi (LOTTO 4)

1889 sub 5 (A/3)=

Oggi- f 230 p.lla 10932 sub 5

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario .

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare (val medio € 2,70/mq) e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse (val medio € 3,20/mq).

Si ritiene congruo applicare la media dei valori medi riscontrati nell'osservatorio immobiliare e nel mercato ovvero
 $(\text{val medio } \text{€ } 2,70/\text{mq} + \text{val medio } \text{€ } 3,20/\text{mq})/2 = \text{€ } 2,95 /\text{mq}$

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima, si può ritenere equo considerare un canone:



- per l'appartamento € 2,95 /mq;

tale canone coincide mediamente con quello effettivamente registrato nel contratto di locazione per uno dei cespiti dello stesso stabile,

Quindi il reddito annuo è il seguente:

$$- \text{mq } 112,85 \times \text{€ /mq } 2,95 \times 12 = \underline{\text{€ } 3.994,89}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

$R = \text{interesse annuo dell'11\%}$

$K = \text{numero delle rate anticipate.}$

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria, ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti, delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione, dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati, pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse, si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente all'appartamento:

$$\underline{\text{€ } 3.994,89} + (\underline{\text{€ } 3.994,89} \times 0,059583326) - (\underline{\text{€ } 3.994,89} \times 0,10) - (\underline{\text{€ } 3.994,89} \times 0,03) - (\underline{\text{€ } 3.994,89} \times 0,04) = \text{€ } 3.553,88$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare, si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- appartamento 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

appartamento in via Nuova Macello
(€ 3.553,88 x 100)/4,40 = € **80.770,00**

Stima sintetica

1889 sub 5 (A)=

f 230 p.lla 10932 sub 5

Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudentiali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche favorevoli, che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a € 750,00/mq sia per il mercato che per l'osservatorio;

V.C. cespite

(112,85 mq) x (€ /mq 750 ,00) = € **84.637,50**

Pertanto il più probabile valore capitale del cespite si ottiene mediando i valori ottenuti con le due stime:

- $(€ 80.770,00 + € 84.637,50) / 2 = € 82.703,75$

ed in cifra tonda € 83.000,00 (VM APPARTAMENTO) LORDO

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)
- € 83.000,00 - € 12.450,00 = € 70.550,00

indicazione del valore finale del bene

€ 71.000,00

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 5

LOTTO 4

€ 71.000,00

14) la presente relazione riferisce delle indagini svolte fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti;

15) il presente elaborato peritale viene inviato a mezzo PEC, nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore e al custode nominato, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, eventuali note di osservazione al proprio elaborato;

16) la sottoscritta C.T.U. interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;



17) l'elaborato peritale sviluppato in ogni sua parte, completo di tutti gli allegati, viene depositato almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT , nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) si allega alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna del cespite pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale la sottoscritta C.T.U. prenderà parte;

19) si allega alla relazione la planimetria del cespite facente parte del cespite pignorato, le visure catastali attuali, copia della concessione o della licenza edilizia, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) con il custode sono state di concerto programmate le operazioni di accesso;

21) si provvede a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;



22) dopo aver provveduto a verificare l'esistenza della APE e avere appurato che non è mai stata redatta , tenendo conto che trattasi di immobile non di pregio ma che può essere concesso in locazione ne è stata curata la redazione che la sottoscritta ha affidato a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, tenendo conto che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 200,00.

LOTTO 5 - 1889 sub 6 (A/3)=

f 230 p.lla 10932 sub 6

1/2 piena proprietà cespite sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla :

- 1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5)

Oggi: -f 230 p.lla 10932 **sub 6** zc 1, cat A/3 , cl 2, 6 vani sup cat 107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 325,37 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.II° int 4 . Variazione [REDAZIONE] – Inserimento in visura dei dati di superficie;

1) GRAVAMI LOTTO 5

- **TRASCRIZIONE** [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE** [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]



IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A**
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **TRASCRIZIONE** [REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- **ISCRIZIONE** [REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A**
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la

quota di ½

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del

[REDACTED]



in ferro tinteggiato, il portone di ingresso allo stabile è in ferro e vetro, i vari piani del palazzo sono collegati da una scala in c.a.o. rivestita in marmo con ringhiere in ferro tinteggiato.

- 1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5) oggi:

-f 230 p.lla 10932 **sub 6** zc 1, cat A/3 , cl 2, 6 vani sup cat 107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 325,37 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.II° int 4 . Variazione [REDACTED] –

Inserimento in visura dei dati di superficie; confinante su un lato con vano scala e con altro appartamento complanare appartenente ad altra ditta , su un lato con via Nuova Macello, su un lato con proprietà Scarso ,su altro lato con strada privata.

L'ingresso all'appartamento sul lato della via Nuova Macello avviene dal portone condominiale attraversando un androne con scala e pavimentazione in marmo. Il cespite ubicato al secondo piano, sul lato

sinistro rispetto l'androne di ingresso dalla via Nuova Macello, è in un discreto stato di manutenzione, ha una superficie lorda complessiva di mq 107,00 circa e due balconi della superficie di mq 6,50 circa e di mq 5,20 circa. All'interno l'appartamento è costituito da un ambiente pranzo-soggiorno della superficie di circa mq 22,00 , un ingresso della superficie di circa mq 12,00, una cucina della superficie di mq 13,00 circa, una camera da letto matrimoniale della superficie di circa mq 17,00, un wc della superficie di circa mq 5,20 e due camera da letto della superficie di circa mq 9,50 e di mq 11,50 circa.

Sul lato prospiciente via Nuova Macello è stato riscontrato in corrispondenza del bagno un prolungamento di questo sul balcone ed



altresi è stato ricavato un piccolo vano per l'alloggio dello scaldabagno, il tutto occupa una superficie di circa mq 1,60.

All'interno la pavimentazione è in ceramica , il rivestimento delle pareti del wc è in ceramica mentre le altre pareti sono tinteggiate.

L'impianto elettrico è funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione, l'impianto di riscaldamento è centralizzato

con corpi radianti in ghisa, tuttavia allo stato attuale non è

funzionante. Gli impianti idrico e fognante sono collegati alla rete comunale. Gli infissi esterni sono in profilo di ferro zincato

tinteggiato , protetti da serrande avvolgibili esterne, le porte interne

sono in legno e legno e vetro. L'ingresso avviene dal pianerottolo

complanare con altro appartamento al quale è collegato tramite scala

in c.a.o. rivestita in marmo e con ringhiera in ferro. I balconi

prospicienti uno sulla strada privata e l'altro sulla via Nuova Macello

hanno pavimentazione in ceramica e ringhiere in ferro tinteggiato.

3) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E

PIGNORAMENTO - LOTTO 5

I dati indicati nel pignoramento ovvero:

1/2 piena proprietà immobili siti in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lle :

1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5)

a) -hanno identificato l'immobile , come si evince dal certificato storico, e consentono la sua identificazione;

b) non sono erronei ma diversi da quelli attuali, consentono tuttavia l'identificazione;

c) -Pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, come si evince dal certificato storico, quindi rappresentano la storia catastale del cespite pignorato, oggi risulta:

LOTTO 5- SUB 6-f 230 p.lla 10932 sub 6 zc 1, cat A/3, cl 2, 6 vani sup cat 107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq, Rendita Euro 325,37 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.II° int 4. Variazione del

██████████ – Inserimento in visura dei dati di superficie; (appartamento al II° P. a sinistra guardando il prospetto da via Nuova Macello). Lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale ad eccezione di una sporgenza realizzata in corrispondenza del bagno prospiciente il balcone sulla strada privata, tale sporgenza della superficie di circa mq 1,60 ricadente sullo sbalzo, non trova riscontro nel progetto approvato (NULLA OSTA del ██████████ rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) e (CERTIFICATO ABITABILITA'

DEL ██████████ rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica).

4) CATASTO VARIAZIONI -LOTTO 5

La variazione catastale riguarda l'ampliamento di superficie in corrispondenza del bagno, per il resto lo stato dei luoghi risulta rispondente alla planimetria depositata.

Costi indicativi per regolarizzazione catastale sub 6:

spese catastali € 50,00

onorario € 250,00

Qualunque regolarizzazione catastale include la redazione dell'elaborato planimetrico dell'intero edificio attualmente mancante:

spese catastali



5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.

a) Immobile ricadente in zona A4 della Variante Generale di P.R.G. divenuta efficace il 01/04/2017 per decorrenza dei termini, normata dall'art.33 delle N.T.A., che prevede:

-Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio;

-Acquisizione Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa ;

-Indice di Zona di 4 mc./mq. o il 50% della densità esistente;

-Altezza max di mt. 7,50 con due piani fuori terra;

-Copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra;

-Per nuove edificazioni occorre la formazione di Piani di Comparto;

-Nelle more di adozione dei comparti, sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo;



b) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.A.1767/2010 e ss.mm.ii.

6) REGOLARITA' URBANISTICA -LOTTO 5

Il cespite -1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5) oggi:

-f 230 p.lla 10932 **sub 6** zc 1, cat A/3 , cl 2, 6 vani sup cat 107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 325,37 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.II° int 4 . Variazione [REDACTED] -

Inserimento in visura dei dati di superficie; fa parte dello stabile realizzato giusto (NULLA OSTA [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) e poi dichiarato abitabile (CERTIFICATO ABITABILITA' DEL [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) . Lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale ad eccezione di una sporgenza realizzata in corrispondenza del bagno prospiciente il balcone sulla strada privata , tale sporgenza della superficie di circa mq 1,60 ricadente sullo sbalzo, non trova riscontro nel progetto approvato (NULLA OSTA del [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) e (CERTIFICATO ABITABILITA' DEL [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) .

Dai quesiti rivolti all'U.T.C. del Comune di Modica (prot. n. 23470 del 10-05-2017 e relativi riscontri dell'U.T.C. (prot. n. 36854 del 25-07-2017) al fine di regolarizzare urbanisticamente le difformità riscontrate è emerso che:

“ Qualora ricorrono le condizioni di cui all'art. 46 , comma 5 del D.P.R. 380/2001 , previa acquisizione del N.O. della Soprintendenza



di Ragusa , l'abuso è sanabile con la legge n. 326/2003, individuato
nella tipologia 1, con calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori

come segue:

- Oblazione mq 1,60 x 100,00/mq= € 160,00
- Oneri Concessori mq 1,60 x € 55,00= € 88,00

Sommano € 248,00

7) INDIVIDUAZIONE -LOTTO 5

Il cespite -f 230 p.lla 10932 sub 6 zc 1, cat A/3 , cl 2, 6 vani sup cat 107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 325,37 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.II° int 4 . Variazione del [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie; è vendibile autonomamente in quanto è unità edilizia indipendente , già catastalmente individuata.

8) INDIVISIBILITA' -LOTTO 5

Il cespite oggetto del pignoramento è :

1/2 piena proprietà immobile sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla :

- 1889 sub 6(A/3), (cespite n° 5)

L'altra metà è 1/2 piena proprietà della moglie del “debitore esecutato” .

Il lotto già individuato non è comodamente divisibile in quanto costituisce una unità definita con autonoma destinazione d'uso, e la divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico,



considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene, per cui esso deve preferibilmente essere valutato per intero.

9) OCCUPAZIONE -LOTTO 5

dopo aver concordato con il custode e dato comunicazione alle parti interessate via PEC si è provveduto all'accesso presso i cespiti pignorati e precisamente in data 29-03-2017 presso tutti i cespiti dello stabile in via Nuova Macello ad eccezione del 1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5) dove l'accesso è stato concordato per la data del 30-03-2017 in quanto l'affittuario al quale il cespite è stato ceduto in locazione risultava assente.

: **LOTTO 5** – Il cespite- f 230 p.lla 10932 **sub 6** zc 1, cat A/3 , cl 2, 6 vani sup cat 107 mq tot escluso aree scoperte 103 mq , Rendita Euro 325,37 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.II° int 4 . Variazione del [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie, risultava occupato in base a contratto di locazione (che si allega) con decorrenza dal 01/02/2014 ,tuttavia non registrato .

10) PROVVEDIMENTI -LOTTO 5

non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

11) VINCOLI -LOTTO 5

non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità . In particolare per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

- non ci sono domande giudiziali;
- non ci sono atti di arrerivimento urbanistico e cessioni di cubatura ;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la
quota di ½

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½



-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di

½

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ .

12) VINCOLI CONDOMINIALI -LOTTO 5

Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale ; non ci sono diritti demaniali o usi civici

13) VALORE DELL'IMMOBILE -LOTTO 5

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

LOTTO 5

1889 sub 6 (A/3)=

f 230 p.lla 10932 sub 6

Superficie netta singoli ambienti:

cucina circa mq 13,00 ,

pranzo-soggiorno circa mq 22,00

ingresso circa mq 12,00,

camera matrimoniale circa mq17,00,

camera da letto circa mq 9,50,

camera da letto circa mq 11,50,

wc circa mq 5,20 ,

<p>Pertinenze: balconi: mq 6,50 circa , mq 5,20</p> <p>Superfici abusive mq 1,60 circa</p>
<p><u>Superficie commerciale :(SUP LORDA + ½ BALCONI)=</u></p> <p>mq 107,00+ 1,60 mq+½(6,50 circa +mq 5,20 circa) = mq 114,45</p>
<p><u>Esposizione:</u> buona l'esposizione</p>
<p><u>Manutenzione:</u> discreto lo stato di manutenzione</p>

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi (LOTTO 5)

$$\frac{1889 \text{ sub } 6 (A/3)=}{\text{Oggi- f 230 p.la 10932 sub 6}}$$

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- c) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;

d) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare (val medio € 2,70/mq) e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse (val medio € 3,20/mq).

Si ritiene congruo applicare la media dei valori medi riscontrati nell'osservatorio immobiliare e nel mercato ovvero

(val medio € 2,70/mq + val medio € 3,20/mq)/2 = € 2,95 /mq

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima, si può ritenere equo considerare un canone:

- per l'appartamento € 2,95 /mq;

tale canone coincide mediamente con quello effettivamente registrato nel contratto di locazione per uno dei cespiti dello stesso stabile,

Quindi il reddito annuo è il seguente:

- mq 114,45 x € /mq 2,95x 12 = € 4.051,53

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria, ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti,



delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc;
nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani,
sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato
generale di manutenzione, dell'età della costruzione e delle caratteristiche
dei materiali costruttivi impiegati, pari al 10% del reddito lordo, nonché il
3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse, si ottiene il
seguito reddito annuo netto relativamente all'appartamento:

$$\underline{\text{€ 4.051,53}} + (\underline{\text{€ 4.051,53}} \times 0,059583326) - (\underline{\text{€ 4.051,53}} \times 0,10) - (\underline{\text{€ 4.051,53}} \times 0,03) - (\underline{\text{€ 4.051,53}} \times 0,04) = \text{€ 3.604,18}$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello
prevedibile in un futuro prossimo, oltre ad essere funzione dell'entità del
valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili,
della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del
bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri
tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da
valutare, si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- appartamento 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo
seguito:

appartamento in via Nuova Macello

$$(\text{€ 3.604,18} \times 100) / 4,40 = \text{€ 81.913,18}$$

Stima sintetica LOTTO 5

1889 sub 6 (A/3)≡

f 230 p.lla 10932 sub 6



- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudentiali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche favorevoli, che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a

€ 750,00/mq sia per il mercato che per l'osservatorio;

V.C. cespite

$(114,45 \text{ mq}) \times (\text{€}/\text{mq } 750,00) = \text{€ } 85.837,50$

Pertanto il più probabile valore capitale del cespite si ottiene mediando i valori ottenuti con le due stime:

- $(\text{€ } 81.913,18 + \text{€ } 85.837,50) / 2 = \text{€ } 83.875,34$

ed in cifra tonda € 84.000,00 (VM APPARTAMENTO) LORDO

- VM decurtato degli oneri della sanatoria

$\text{€ } 84.000,00 - \text{€ } 248,00 = \text{€ } 83.752,00$

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

$\text{€ } 83.752,00 - \text{€ } 12.562,80 = \text{€ } 71.189,20$

In cifra tonda € 71.000,00

indicazione del valore finale del bene

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO SUB 6



14) la presente relazione riferisce delle indagini svolte fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti;

15) il presente elaborato peritale viene inviato a mezzo PEC , nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore e al custode nominato , almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire , eventuali note di osservazione al proprio elaborato;

16) la sottoscritta C.T.U. interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) l'elaborato peritale sviluppato in ogni sua parte, completo di tutti gli allegati, viene depositato almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT , nonché una copia copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) si allega alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna del cespite pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale la sottoscritta C.T.U. prenderà parte;



19) si allega alla relazione la planimetria del cespite facente parte del cespite pignorato, le visure catastali attuali, copia della concessione o della licenza edilizia, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) con il custode sono state di concerto programmate le operazioni di accesso;

21) si provvede a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

22) dopo aver provveduto a verificare l'esistenza della APE e avere appurato che non è mai stata redatta, tenendo conto che trattasi di immobile non di pregio ma che può essere concesso in locazione ne è stata curata la redazione che la sottoscritta ha affidato a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, tenendo conto che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 200,00.

LOTTO 6 - 1889 sub 8 (C/6)=

f 230 p.lla 10932 sub 8

1/2 piena proprietà cespite sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla :

- 1889 sub 8 (C/6), (cespite n° 6)



Oggi: -f 230 p.la 10932 sub 8 zc 1, cat C/6 , cl 6, cons 39 mq , Rendita Euro
62,44 VIA NUOVA MACELLO N. P.T. int 3, Variazione [REDACTED] -

Inserimento in visura dei dati di superficie;

1) **GRAVAMI LOTTO 6**

-TRASCRIZIONE risultante dall'atto di mutuo [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A favore :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] entrambi

domiciliati in Modica , via Nuovo Macello n. 2B.

- TRASCRIZIONE del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



- TRASCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

[REDACTED]

[REDACTED]

A favore:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la

quota di ½

Contro:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del

[REDACTED]

[REDACTED]



A favore:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di

½

Contro:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ .

2) DESCRIZIONE LOTTO 6

Come comunicato alle parti via PEC è stato effettuato l'accesso presso i cespiti pignorati ubicati nello stabile in Modica in via NUOVA MACELLO Il giorno 29-03-2017 alle ore 11,00 ed a seguire per completamento il giorno 30-03-2017 alle ore 16,00.

Un altro sopralluogo, comunicato alle parti via PEC, è stato effettuato il 24-05-2017, alla presenza del funzionario dell'U.T.C. del Comune di Modica per constatare le difformità segnalate dalla scrivente C.T.U. con appositi quesiti .

L'immobile di cui fa parte il cespite in esame è ubicato in una zona periferica della città bassa, a vocazione prevalentemente residenziale e con qualche attività commerciale. L'area, tuttavia, risulta vicina al centro, raggiungibile a piedi, dove sono ubicati servizi pubblici e attività commerciali di ogni genere.

Lo stabile è costituito da quattro piani fuori terra rispetto alla via Nuova Macello e cinque piani fuori terra rispetto alla strada privata sul lato sud del palazzo, la struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e la copertura è a terrazza, i tamponamenti esterni e i tramezzi sono realizzati in laterizio , le pareti esterne sono rifinite con intonaco plastico , le ringhiere esterne sono

in ferro tinteggiato, il portone di ingresso allo stabile è in ferro e vetro, i vari piani del palazzo sono collegati da una scala in c.a.o. rivestita in marmo con ringhiere in ferro tinteggiato.

Il -1889 sub 8 (C/6), (cespite n° 6) oggi:

-f 230 p.lla 10932 **sub 8** zc 1, cat C/6 , cl 6, cons 39 mq , Rendita Euro 62,44 VIA NUOVA MACELLO N. P.T. int 3, Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

confinante su un lato con terrapieno corrispondente alla via Nuova Macello, su un lato con proprietà Di Raimondo, su un lato con strada privata dalla quale vi si accede e sull'altro lato con proprietà dello stesso debitore esecutato.

Il cespite è un garage mediamente in un discreto stato di manutenzione, ha una superficie lorda complessiva di mq 51,00 circa.

All'interno il garage è costituito da un unico ambiente comodamente accessibile al piano terra sul retro dello stabile, attraverso una saracinesca in ferro zincato che al momento del sopralluogo risultava danneggiata. Le pareti sono intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento. Il garage risultava comunicante con il cespite limitrofo (sub 9) attraverso una porta. L'impianto elettrico è funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione.

3) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E

PIGNORAMENTO - LOTTO 6

I dati indicati nel pignoramento ovvero:

1/2 piena proprietà immobili siti in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lle :

ii. 1889 sub 8 (C/6), (cespite n° 6)

a) -hanno identificato l'immobile , come si evince dal certificato storico, e consentono la sua identificazione;

b) non sono erronei ma diversi da quelli attuali, consentono tuttavia l'identificazione;

c) -Pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, come si evince dal certificato storico, quindi

rappresentano la storia catastale del cespite pignorato , oggi risulta:

-f 230 p.lla 10932 **sub 8** zc 1, cat C/6 , cl 6, cons 39 mq , Rendita Euro 62,44 VIA NUOVA MACELLO N. P.T. int 3, Variazione del [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie; (garage a P.T. rispetto alla strada privata sul retro del palazzo).

Lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale, tuttavia non trova riscontro nel progetto approvato (NULLA OSTA del

[REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) dove l'intera superficie dell'edificio al piano terra rispetto alla strada privata destinata a parcheggio non presenta alcuna suddivisione come invece si riscontra nello stato dei luoghi dove la superficie è stata suddivisa in garage e deposito tramite un muro divisorio.

4) CATASTO VARIAZIONI -LOTTO 6

Non sono necessarie variazioni catastali planimetriche a seguito delle difformità riscontrate ma regolarizzazione urbanistica.

5)UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.

a) Immobile ricadente in zona A4 della Variante Generale di P.R.G. divenuta efficace il 01/04/2017 per decorrenza dei termini, normata dall'art.33 delle N.T.A., che prevede:

- Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio;

- Acquisizione Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa ;

- Indice di Zona di 4 mc./mq. o il 50% della densità esistente;

- Altezza max di mt. 7,50 con due piani fuori terra;

-Copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra;

-Per nuove edificazioni occorre la formazione di Piani di Comparto;

- Nelle more di adozione dei comparti, sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo;

b) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.A.1767/2010 e ss.mm.ii.

6) REGOLARITA' URBANISTICA -LOTTO 6

Da un'attenta analisi dei fascicoli presso l'UTC del Comune di Modica e attento confronto con lo stato dei luoghi e con le planimetrie catastali sono emerse irregolarità per le quali sono stati predisposti dettagliati quesiti rivolti agli uffici competenti e dai quali è emerso che:

-f 230 p.lla 10932 **sub 8** zc 1, cat C/6 , cl 6, cons 39 mq , Rendita Euro 62,44 VIA NUOVA MACELLO N. P.T. int 3, Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, (garage a P.T. rispetto alla strada privata sul retro del palazzo).

Lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale, tuttavia non trova riscontro nel progetto approvato (NULLA OSTA del [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) dove l'intera superficie dell'edificio al piano terra rispetto alla strada privata destinata a parcheggio non presenta alcuna suddivisione come invece si riscontra nello stato dei luoghi dove la superficie è stata suddivisa in garage e deposito tramite un muro divisorio.

Dai quesiti rivolti all'U.T.C. del Comune di Modica (prot. n. 23470 del 10-05-2017 e relativi riscontri dell'U.T.C. (prot. n. 36854 del 25-07-2017) al fine di regolarizzare urbanisticamente le difformità riscontrate è emerso che si tratta di:

“Difformità sanabili ai sensi dell’art. 3 comma 5 della L.R.16/2016, previo pagamento della sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00”

7) INDIVIDUAZIONE -LOTTO 6

Il cespite al f 175 p.lla 1889 sub 8 (C/6), (cespite n° 6) oggi -f 230 p.lla 10932 **sub 8** zc 1, cat C/6 , cl 6, cons 39 mq , Rendita Euro 62,44 VIA



NUOVA MACELLO N. P.T. int 3, Variazione [REDACTED] –

Inserimento in visura dei dati di superficie; è vendibile autonomamente in quanto è unità edilizia indipendente, già catastalmente individuata.

8) INDIVISIBILITA' -LOTTO 6

Il cespite oggetto del pignoramento è:

1/2 piena proprietà immobile sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla:

- 1889 sub 8 (C/6), (cespite n° 6)

L'altra metà è 1/2 piena proprietà della moglie del "debitore esecutato".

Il lotto già individuato non è comodamente divisibile in quanto costituisce una unità definita con autonoma destinazione d'uso, e la divisione comporterebbe la menomazione della funzionalità e del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene, per cui esso deve preferibilmente essere valutato per intero.

9) OCCUPAZIONE -LOTTO 6

dopo aver concordato con il custode e dato comunicazione alle parti interessate via PEC si è provveduto all'accesso presso i cespiti pignorati e precisamente in data 29-03-2017 presso tutti i cespiti dello stabile in via Nuova Macello ad eccezione del 1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5) dove l'accesso è stato concordato per la data del 30-03-2017 in quanto l'affittuario al quale il cespite è stato ceduto in locazione risultava assente.

: **LOTTO 6** Il cespite al f 175 p.lla 1889 sub 8 (C/6), (cespite n° 6) oggi -f 230 p.lla 10932 **sub 8** zc 1, cat C/6, cl 6, cons 39 mq, Rendita



Euro 62,44 VIA NUOVA MACELLO N. P.T. int 3, Variazione del

██████████ Inserimento in visura dei dati di superficie. Il cespite risultava occupato dal “Debitore esecutato”.

10) PROVVEDIMENTI -LOTTO 6

non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

11) VINCOLI -LOTTO 6

non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità . In particolare per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

- non ci sono domande giudiziali;
- non ci sono atti di arrerivimento urbanistico e cessioni di cubatura ;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

-TRASCRIZIONE risultante dall'atto di mutuo ██████████
██████████
██████████
██████████

A favore : ██████████
██████████
██████████
██████████

██████████ entrambi

domiciliati in Modica , via Nuovo Macello n. 2B.



- ISCRIZIONE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

SPA SEDE RAGUSA CF

00833920150 VIA ARCHIMEDE 112 per il diritto di proprietà per la

quota di ½

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di ½

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del



A favore:

per il diritto di proprietà per la quota di

½

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di ½ .

12) VINCOLI CONDOMINIALI -LOTTO 6

Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale ; non ci sono
diritti demaniali o usi civici

13) VALORE DELL'IMMOBILE -LOTTO 6

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI	
<u>LOTTO 6</u>	
f 175 p.lla 1889 sub 8 (C/6)	
oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 sub 8 zc 1, cat C/6	
Superficie netta:	garage mq 39,00 circa
Superficie commerciale :(SUP LORDA)=	mq 51,00 circa
Esposizione:	buona l'esposizione
Manutenzione:	discreto lo stato di manutenzione

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi (LOTTO 6)

f 175 p.lla 1889 sub 8 (C/6)

oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 sub 8 zc 1, cat C/6

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario .

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse che mediamente si aggirano intorno a (val medio € 2,35/mq)

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima, si può ritenere equo considerare un canone:

- per il garage € 2,35 /mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

- mq 51,00 x € /mq 2,35 x 12 = € 1.438,20

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente



dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno , si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria , ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti , delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione , dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati , pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfritto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente al garage :

$$\underline{\underline{€ 1.438,20}} + (\underline{\underline{€ 1.438,20}} \times 0,059583326) - (\underline{\underline{€ 1.438,20}} \times 0,10) - (\underline{\underline{€ 1.438,20}} \times 0,03) - (\underline{\underline{€ 1.438,20}} \times 0,04) = € 1279,41$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- garage 3,65 %



Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

garage su strada privata

$$(\text{€ } 1279,41 \times 100) / 3,65 = \text{€ } 35.052,32$$

Stima sintetica

f 175 p.lla 1889 sub 8 (C/6)

oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 sub 8 zc 1, cat C/6

Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudenziali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche favorevoli, che il valore medio unitario più probabile € 525,00/mq per il mercato e € 460,00/mq per l'osservatorio per cui si può applicare un valore medio pari a € 492,50/mq ovvero si applica € 490,00;

V.C. cespite

$$(51,00 \text{ mq}) \times (\text{€ /mq } 490,00) = \text{€ } 24.990,00$$

Pertanto il più probabile valore capitale del cespite si ottiene mediando i valori ottenuti con le due stime:

$$- (\text{€ } 35.052,32 + \text{€ } 24.990,00) / 2 = \text{€ } 30.021,16 \text{ ed in cifra tonda}$$

€ 30.000,00 (VM GARAGE) LORDO

- **VM garage decurtato degli oneri della sanatoria**
- **€ 30.000,00 - € 1.000,00 = € 29.000,00**
- **VM garage decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)**

€ 29.000,00 -€ 4.350,00= € 24.650,00

indicazione del valore finale del bene

€ 25.000,00

VALORE DI MERCATO GARAGE LOTTO 6

€ 25.000,00

14) la presente relazione riferisce delle indagini svolte fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti;

15) il presente elaborato peritale viene inviato a mezzo PEC , nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore e al custode nominato , almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire , eventuali note di osservazione al proprio elaborato;

16) la sottoscritta C.T.U. interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) l'elaborato peritale sviluppato in ogni sua parte, completo di tutti gli allegati, viene depositato almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT , nonché una copia copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;



18) si allega alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna del cespite pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale la sottoscritta C.T.U. prenderà parte;

19) si allega alla relazione la planimetria del cespite facente parte del compendio pignorato, le visure catastali attuali, copia della concessione o della licenza edilizia, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) con il custode sono state di concerto programmate le operazioni di accesso;

21) si provvede a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

22) per il cespite in questione, trattandosi di garage non è necessaria la redazione dell'APE.



IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A**
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A**
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la
quota di ½

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del
[REDACTED]
[REDACTED]



A favore:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di

½

Contro:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ .

-ISCRIZIONE

[REDACTED]

[REDACTED] IPOTECA LEGALE derivante
da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 77DPR
602/73.

2) DESCRIZIONE LOTTO 7

Come comunicato alle parti via PEC è stato effettuato l'accesso presso i cespiti pignorati ubicati nello stabile in Modica in via NUOVA MACELLO il giorno 29-03-2017 alle ore 11,00 ed a seguire per completamento il giorno 30-03-2017 alle ore 16,00.

Un altro sopralluogo, comunicato alle parti via PEC, è stato effettuato il 24-05-2017, alla presenza del funzionario dell'U.T.C. del Comune di Modica per constatare le difformità segnalate dalla scrivente C.T.U. con appositi quesiti .

L'immobile di cui fa parte il cespite in esame è ubicato in una zona periferica della città bassa, a vocazione prevalentemente residenziale e con qualche attività commerciale. L'area, tuttavia, risulta vicina al



centro, raggiungibile a piedi, dove sono ubicati servizi pubblici e attività commerciali di ogni genere.

Lo stabile è costituito da quattro piani fuori terra rispetto alla via Nuova Macello e cinque piani fuori terra rispetto alla strada privata sul lato sud del palazzo, la struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e la copertura è a terrazza, i tamponamenti esterni e i tramezzi sono realizzati in laterizio, le pareti esterne sono rifinite con intonaco plastico, le ringhiere esterne sono in ferro tinte, il portone di ingresso allo stabile è in ferro e vetro, i vari piani del palazzo sono collegati da una scala in c.a.o. rivestita in marmo con ringhiere in ferro tinte.

Il -1889 sub 9 (C/6), (cespite n° 6) oggi:

-f 230 p.lla 10932 **sub 9** zc 1, cat C/2, cl 7, cons 164 mq, sup cat 180 mq, Rendita Euro482,78 VIA NUOVA MACELLO P.T. Variazione

██████████ – Inserimento in visura dei dati di superficie; confinante su un lato con terrapieno corrispondente alla via Nuova Macello, su un lato con strada privata dalla quale vi si accede e sull'altro lato con proprietà dello stesso debitore esecutato e sull'altro con proprietà di Raimondo.

Il cespite è catastalmente censito deposito (C/2). In progetto il cespite è stato autorizzato come garage (Variante del ██████████ e successivo Nulla Osta del ██████████ rilasciati dal Sindaco del Comune di Modica) insieme al sub 8, contiguo.

Il locale si trova allo stato attuale in discreto stato di manutenzione, ha una superficie lorda complessiva di mq 182,00 circa, è comodamente



accessibile al piano terra sul retro dello stabile dalla strada privata, attraverso due saracinesche in ferro zincato. All'interno le pareti sono intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento, lo spazio è scandito da tre file di pilastri simmetricamente distribuite. In corrispondenza dei pilastri, sul lato destro, è presente una tramezzatura in laterizio che inquadra uno spazio della superficie di circa mq 37,76 in parte soppalcato in latero-cemento con un vano piastrellato, presumibilmente in passato adibito a laboratorio ma oggi dismesso; sul lato sinistro fino al primo pilastro vi è una tramezzatura in blocchi di calcare con sovrastante soppalco in latero-cemento che si sviluppa per tutta la profondità del locale, sia le tramezzature che i soppalchi non riscontrati nelle planimetrie catastali e neanche nel progetto autorizzato, sono stati realizzati in assenza di autorizzazione.

L'impianto elettrico è funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione.

3) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E

PIGNORAMENTO - LOTTO 7

I dati indicati nel pignoramento ovvero:

1/2 piena proprietà immobili siti in Modica (RG), via Nuova

Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lle :

1889 sub 9 (C/2), (cespite n°7)

a) -hanno identificato l'immobile, come si evince dal certificato storico, e consentono la sua identificazione;

b) non sono erronei ma diversi da quelli attuali, consentono tuttavia l'identificazione;

c) -Pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, come si evince dal certificato storico, quindi rappresentano la storia catastale del cespite pignorato, oggi risulta:

-f 230 p.lla 10932 **sub 9** zc 1, cat C/2, cl 7, cons 164 mq, sup cat 180 mq, Rendita Euro482,78 VIA NUOVA MACELLO P.T. Variazione

██████████ – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale per quanto riguarda i muri perimetrali e le aperture esterne, all'interno sono presenti tramezzature e soppalchi non autorizzati (non sanabili da demolire), la destinazione d'uso deposito/ magazzino (C/2), non trova riscontro nel progetto approvato (NULLA OSTA del ██████████ rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica) dove l'intera superficie dell'edificio al piano terra rispetto alla strada privata era destinata a parcheggio e senza alcuna suddivisione, come invece si riscontra nello stato dei luoghi dove la superficie è stata suddivisa in deposito(C/2- sub 9) e garage limitrofo (C/6- sub 8).

4) CATASTO VARIAZIONI -LOTTO 7

Al N.C.E.U. esiste la planimetria catastale del cespite, censito come deposito (C/2), nella quale tuttavia non sono evidenziati i soppalchi e tramezzi abusivamente realizzati. Il cespite è pignorato per $\frac{1}{2}$, essendo lo stesso comodamente divisibile in due parti uguali, potrebbe essere opportuno eseguire il frazionamento della proprietà, con la redazione



di due distinte planimetrie catastali una per il **LOTTO 7** corrispondente alla metà pignorata ed una per il **LOTTO** rimanente (parte non pignorata di proprietà della moglie del debitore esecutato).

Costi indicativi per regolarizzazione catastale sub 9 :

spese catastali

unità immobiliari n. 2 x € 50,00= € 100,00

onorario

unità immobiliari n. 2 x € 250,00= € 500,00

Qualunque regolarizzazione catastale include la redazione dell'elaborato planimetrico dell'intero edificio attualmente mancante:

spese catastali

unità immobiliari n. 10

onorario € 250,00

5)UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.

a) Immobile ricadente in zona A4 della Variante Generale di P.R.G. divenuta efficace il 01/04/2017 per decorrenza dei termini, normata dall'art.33 delle N.T.A., che prevede:

-Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio;

-Acquisizione Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa ;

-Indice di Zona di 4 mc./mq. o il 50% della densità esistente;

- Altezza max di mt. 7,50 con due piani fuori terra;

-Copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra;

-Per nuove edificazioni occorre la formazione di Piani di Comparto;

-Nelle more di adozione dei comparti, sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo;

b) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.A.1767/2010 e ss.mm.ii.

6) REGOLARITA' URBANISTICA -LOTTO 7

Da un'attenta analisi dei fascicoli presso l'UTC del Comune di Modica e attento confronto con lo stato dei luoghi e con le planimetrie catastali sono emerse irregolarità per le quali sono stati predisposti dettagliati quesiti rivolti agli uffici competenti e dai quali è emerso che in riferimento a :

-f 230 p.lla 10932 **sub 9** zc 1, cat C/2 , cl 7, cons 164 mq, sup cat 180 mq , Rendita Euro482,78 VIA NUOVA MACELLO P.T. Variazione del [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie;

Lo stato dei luoghi è difforme dal progetto approvato. All'interno sono presenti tramezzature e soppalchi non autorizzati (non sanabili da demolire) , la destinazione d'uso C/2 ovvero deposito/magazzino

così come risulta censito al N.C.E.U. di Ragusa, non trova riscontro nel progetto approvato (NULLA OSTA [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica), né quella porzione dello stesso della superficie di circa mq 37,76 probabilmente destinata a laboratorio, oggi dismessa, trova riscontro in alcuna autorizzazione, l'intera superficie dell'edificio al piano terra rispetto alla strada privata era destinata a parcheggio e senza alcuna suddivisione, come invece si riscontra nello stato dei luoghi dove la superficie è stata suddivisa in deposito (C/2- sub 9) e garage limitrofo (C/6-sub 8).

Tale difformità può essere regolarizzata. Infatti, così come richiesto nel quesito, è stata rivolta istanza all'U.T.C. del Comune di Modica circa le difformità riscontrate con conseguente richiesta di attestazione sulla circostanza che L'IMMOBILE SIA SANABILE CON CONTEGGIO DEGLI ONERI CONCESSORI.

Nella nota dell'U.T.C. del Comune di Modica è prescritto che per regolarizzare urbanisticamente il cespite in oggetto:

“ Qualora ricorrono le condizioni di cui all'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, previa acquisizione del Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa, l'abuso è sanabile con la legge n. 326/2003, individuato nella tipologia 1, con calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori come segue:

iii. Oblazione mq 164,00 x € 150/mq = €
24.600,00

iv. Oneri concessori mq 164,00x € 27,00= €
4.428,00



7)INDIVIDUAZIONE -LOTTI (7-7 bis)

Il cespite al f 175 p.lla 1889 sub 9 (C/2), (cespite n° 7) oggi -f 230 p.lla 10932 **sub 9** zc 1, cat C/2 , cl 7, cons 164 mq, sup cat 180 mq , Rendita Euro482,78 VIA NUOVA MACELLO P.T. Variazione XXXXXXXXXX –
Inserimento in visura dei dati di superficie; è vendibile autonomamente in quanto è unità edilizia indipendente , già catastalmente individuata. Tuttavia la distribuzione planimetrica perfettamente simmetrica consente la suddivisione in due lotti, che in questo caso risulta opportuna in quanto il cespite è pignorato per 1/2 . (vedi costi indicati al punto 4)

8)DIVISIBILITA' -LOTTO 7

Il cespite oggetto del pignoramento è :

1/2 piena proprietà immobile sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla :
- 1889 sub 9 (C/2), (cespite n° 7)

L'altra metà è 1/2 piena proprietà della moglie del “debitore esecutato” .

Il lotto già individuato è comodamente divisibile senza menomazione della funzionalità e del valore economico, per cui può essere frazionato in due parti perfettamente uguali. Il cespite verrà quindi valutato per l'intero. Qualora si deciderà per il frazionamento in due unità il valore dell'intero verrà diviso per metà.

9)OCCUPAZIONE -LOTTO 7

dopo aver concordato con il custode e dato comunicazione alle parti interessate via PEC si è provveduto all'accesso presso i cespiti pignorati e precisamente in data 29-03-2017 presso tutti i cespiti dello stabile in via Nuova Macello ad eccezione del 1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5) dove l'accesso è stato concordato per la data del 30-03-2017 in quanto l'affittuario al quale il cespite è stato ceduto in locazione risultava assente.

LOTTO 7 Il cespite al f 175 p.lla 1889 sub 9 (C/2), (cespite n° 7) oggi -f 230 p.lla 10932 **sub 9** zc 1, cat C/2 , cl 7, cons 164 mq, sup cat 180 mq , Rendita Euro482,78 VIA NUOVA MACELLO P.T. Variazione [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie. Il cespite risultava occupato dal “Debitore esecutato”.

10) PROVVEDIMENTI -LOTTO 7

non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

11) VINCOLI -LOTTO 7

non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità . In particolare per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

- non ci sono domande giudiziali;
- non ci sono atti di arrerivimento urbanistico e cessioni di cubatura ;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

-TRASCRIZIONE risultante dall'atto di mutuo [REDACTED]
[REDACTED], registrato in data



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] entrambi

domiciliati in Modica , via Nuovo Macello n. 2B.

- ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

[REDACTED]

[REDACTED]



A favore:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la
quota di ½

Contro:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di
½

Contro:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ .

-ISCRIZIONE

[REDACTED] IPOTECA LEGALE derivante
da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 77DPR
602/73.

12)VINCOLI CONDOMINIALI -LOTTO 7

Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale ; non ci sono diritti
demaniali o usi civici

13)VALORE DELL'IMMOBILE -LOTTO 7

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

LOTTO 7

f 175 p.lla 1889 sub 9 (C/2) oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 sub 9 zc 1, cat C/2
<u>Superficie netta:</u> deposito mq 164,00 circa
<u>Superficie commerciale :(SUP LORDA)=</u> mq 182,00 circa
<u>Esposizione:</u> buona l'esposizione
<u>Manutenzione:</u> discreto lo stato di manutenzione

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi (LOTTO 7)

f 175 p.lla 1889 sub 9 (C/2)

oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 **sub 9** zc 1, cat C/2

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;

b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario .

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento, per la valutazione alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio, riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse, che si aggirano intorno a (Val. medio € 2,25/mq).

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima, si può ritenere equo considerare un canone:

- per il deposito € 2,25 /mq;

Quindi il reddito annuo per il **deposito** è il seguente:

$$- \text{mq } 182,00 \times \text{€ /mq } 2,25 \times 12 = \underline{\underline{\text{€ } 4.914,00}}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno , si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria , ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti , delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani,



sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione, dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati, pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfritto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse, si ottiene il seguente:

reddito annuo netto relativamente al **deposito** :

$$\underline{€ 4.914,00} + (\underline{€ 4.914,00} \times 0,059583326) - (\underline{€ 4.914,00} \times 0,10) - (\underline{€ 4.914,00} \times 0,03) - (\underline{€ 4.914,00} \times 0,04) = € 4.371,37$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare, si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- deposito 3,65 %

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

deposito su strada privata

$$(\underline{€ 4.371,37} \times 100) / 3,65 = \underline{€ 119.763,56}$$

Stima sintetica (LOTTO 7)

f 175 p.lla 1889 sub 9 (C/2)

oggi in Catasto -f 230 p.lla 10932 sub 9 zc 1, cat C/2



- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudentiali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche favorevoli, che il valore medio unitario più probabile come **deposito** si aggira intorno ad € 490,00/mq;

V.C. deposito/garage

$$(182,00 \text{ mq}) \times (\text{€ /mq } 490,00) = \text{€ } 89.180,00$$

Pertanto il più probabile valore capitale del cespite si ottiene mediando i valori ottenuti con le due stime:

DEPOSITO

- (€ 119.763,56+ € 89.180,00)/2= € 104.471,78 ed in cifra tonda

VM LORDO DELL'INTERO DEPOSITO € 104.000,00

VM LORDO ½ (DEPOSITO)

$$(\text{€}104.000,00/2) = \text{€ } 52.000,00$$

- VM decurtato degli oneri della sanatoria (€ 52.000,00) –

- ½(€ 29.028,00)= € 37.486

- VM decurtato delle opere di demolizione e trasporto a discarica

$$\text{€ } 37.486 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 34.986,00$$

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

$$(\text{€ } 34.986,00 - \text{€ } 5.247,90) = \text{€ } 29.738,10$$

In cifra tonda € 30.000,00

indicazione del valore finale del bene

VALORE DI MERCATO DEPOSITO sub 9 LOTTO 7



(parte pignorata) € 30.000

14) la presente relazione riferisce delle indagini svolte fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti;

15) il presente elaborato peritale viene inviato a mezzo PEC, nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore e al custode nominato, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, eventuali note di osservazione al proprio elaborato;

16) la sottoscritta C.T.U. interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) l'elaborato peritale sviluppato in ogni sua parte, completo di tutti gli allegati, viene depositato almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT, nonché una copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;



18) si allega alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna del cespite pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale la sottoscritta C.T.U. prenderà parte;

19) si allega alla relazione la planimetria del cespite facente parte del cespite pignorato, le visure catastali attuali, copia della concessione o della licenza edilizia, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) con il custode sono state di concerto programmate le operazioni di accesso;

21) si provvede a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

22) per il cespite in questione, trattandosi di deposito non è necessaria la redazione dell'APE.



1889 sub 11 (lastrico solare)=

f 230 p.lla 10932 sub 11

1/2 piena proprietà immobili siti in Modica (RG), via Nuova Macello,
distinto al NCEU al foglio 175 p.lle :

- 1889 sub 10 (A/3) + 1889 sub 11 (lastrico solare), (cespite n° 8)

Oggi rispettivamente:

-f 230 p.lla 10932 **sub 10** zc 1, cat A/3 , cl 3, cons 7,5 vani sup cat 156 mq

tot escluso aree scoperte 142 mq , Rendita Euro 484,18 VIA NUOVA

MACELLO N. 2 B P. III° . Variazione del [REDACTED] – Inserimento in

visura dei dati di superficie;

-f 230 p.lla 10932 **sub 11** , cat lastrico solare VIA NUOVA MACELLO N.

2 B P.IV° Variazione del 24/02/2015 –BONIFICA IDENTIFICATIVO

CATASTALE ([REDACTED])

1) GRAVAMI LOTTO 8

- TRASCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del
[REDACTED]
[REDACTED]

A favore: [REDACTED] SPA SEDE RAGUSA CF
00833920150 VIA ARCHIMEDE 112 per il diritto di proprietà per la
quota di ½

Contro: [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del
[REDACTED]
[REDACTED]



A favore:

per il diritto di proprietà per la quota di
 $\frac{1}{2}$

Contro:

per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

2) DESCRIZIONE LOTTO 8

Come comunicato alle parti via PEC è stato effettuato l'accesso presso i cespiti pignorati ubicati nello stabile in Modica in via NUOVA MACELLO il giorno 29-03-2017 alle ore 11,00 ed a seguire per completamento il giorno 30-03-2017 alle ore 16,00.

Un altro sopralluogo, comunicato alle parti via PEC, è stato effettuato il 24-05-2017, alla presenza del funzionario dell'U.T.C. del Comune di Modica per constatare le difformità segnalate dalla scrivente C.T.U. con appositi quesiti .

L'immobile di cui fa parte il cespite in esame è ubicato in una zona periferica della città bassa, a vocazione prevalentemente residenziale e con qualche attività commerciale. L'area, tuttavia, risulta vicina al centro, raggiungibile a piedi, dove sono ubicati servizi pubblici e attività commerciali di ogni genere.

Lo stabile è costituito da quattro piani fuori terra rispetto alla via Nuova Macello e cinque piani fuori terra rispetto alla strada privata sul lato sud del palazzo, la struttura portante è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e la copertura è a terrazza, i tamponamenti esterni e i tramezzi sono realizzati in laterizio, le pareti esterne sono rifinite con intonaco plastico, le ringhiere esterne sono

in ferro tinteggiato, il portone di ingresso allo stabile è in ferro e vetro, i vari piani del palazzo sono collegati da una scala in c.a.o. rivestita in marmo con ringhiere in ferro tinteggiato.

- 1889 sub 10 (A/3)+ 1889 sub 11 (lastrico solare) (cespite n° 8) oggi rispettivamente :

-f 230 p.lla 10932 **sub 10** zc 1, cat A/3 , cl 3, cons 7,5 vani sup cat 156 mq tot escluso aree scoperte 142 mq , Rendita Euro 484,18 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P. III° . Variazione del [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie;

-f 230 p.lla 10932 **sub 11** , cat lastrico solare VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.IV° Variazione [REDACTED] –BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE [REDACTED]

confinante, come si evince dalla planimetria catastale, all'interno con vano scala, su un lato con via Nuova Macello, su altro lato con strada privata e su altri due lati con proprietà Di Raimondo.

L'ingresso all'appartamento sul lato della via Nuova Macello avviene dal portone condominiale , da un androne con scala e pavimentazione in marmo. Il cespite ubicato al terzo piano, rispetto l'ingresso dalla via Nuova Macello, è in un discreto stato di manutenzione

Ha una superficie lorda complessiva di mq 157,50 circa ed è circondato da verande per una superficie di mq 54,72 circa e balconi di pertinenza per una superficie di mq 29,27 circa . Il lastrico solare al quarto piano ha una superficie complessiva di mq 175,00 circa , vi si accede dal corpo scala. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia di cemento, ed è quasi completamente privo su tutti i lati di



parapetto di protezione, utilizzato esclusivamente per la collocazione dei recipienti e delle antenne televisive .

All'interno l'appartamento è costituito da un grande ambiente pranzo-soggiorno della superficie di circa mq 40,09 , un ingresso della superficie di circa mq 7,27 comunicante con la cucina della superficie di mq 14,93 circa, un secondo ingresso della superficie di mq 10,92 circa, una camera da letto matrimoniale della superficie di circa mq 18,75, una cameretta della superficie di mq 12,16 circa, un bagno della superficie di circa mq 6,23, un wc della superficie di mq 2,61 circa, un ripostiglio di mq 1,56 circa e una camera di mq 7,14 circa .Tutti gli ambienti sono dotati di aperture esterne prospicienti su verande o balconi.

All'interno la pavimentazione è in ceramica, il rivestimento delle pareti e del soffitto del soggiorno pranzo è in legno ,il rivestimento delle pareti della cucina è in ceramica, il rivestimento del bagno è in ceramica e legno, il rivestimento del wc è in ceramica, mentre le altre pareti sono tinteggiate. L'impianto elettrico è funzionante con caratteristiche rispondenti all'epoca di realizzazione, l'impianto di riscaldamento è centralizzato dotato di corpi radianti per i vari ambienti, tuttavia allo stato attuale non è funzionante. Gli impianti idrico e fognante sono collegati alla rete comunale. Gli infissi esterni sono in legno , protetti da serrande avvolgibili esterne, le porte interne sono in legno . L'ingresso avviene da due porte che si affacciano sullo stesso pianerottolo collegato tramite scala in c.a.o. rivestita in marmo e con ringhiera in ferro. Le verande hanno pavimentazione in



ceramica e sono delimitate da parapetti in forati intonacati e rivestiti con intonaco plastico, mentre i balconi hanno pavimentazione in ceramica e ringhiere in ferro tinteggiato.

3) CONFORMITA' TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E PIGNORAMENTO - LOTTO 8

I dati indicati nel pignoramento ovvero:

1/2 piena proprietà immobili siti in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lle :

1889 sub 10 (A/3) 1889 sub 11(lastrico solare)

- a) -hanno identificato l'immobile , come si evince dal certificato storico, e consentono la sua identificazione;
- b) non sono erronei ma diversi da quelli attuali, consentono tuttavia l'identificazione;
- c) -Pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, come si evince dal certificato storico, quindi rappresentano la storia catastale del cespite pignorato , oggi risulta:

LOTTO 8- SUB 10 + SUB 11:

-f 230 p.lla 10932 **sub 10** zc 1, cat A/3 , cl 3, cons 7,5 vani sup cat 156 mq tot escluso aree scoperte 142 mq , Rendita Euro 484,18 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P. III° . Variazione [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie; (appartamento al III° P. guardando il prospetto da via Nuova Macello).

-f 230 p.lla 10932 **sub 11** , cat lastrico solare VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.IV° Variazione [REDACTED] –BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE [REDACTED]



Lo stato dei luoghi è rispondente alle planimetrie catastali (presentazione del [REDACTED]), tuttavia non trova riscontro nel progetto autorizzato (NULLA OSTA del [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica), infatti per l'appartamento in questione è stata presentata istanza di condono (CONDONO EDILIZIO N° 3096 DEL [REDACTED]).

4) CATASTO VARIAZIONI -LOTTO 8

Non è necessario apportare variazioni catastali planimetriche in quanto lo stato dei luoghi risulta rispondente alla planimetria depositata

5) UTILIZZAZIONE PREVISTA DAL P.R.G.

a) Immobile ricadente in zona A4 della Variante Generale di P.R.G. divenuta efficace il 01/04/2017 per decorrenza dei termini, normata dall'art.33 delle N.T.A., che prevede:

- Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originali, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio;
- Acquisizione Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa ;
- Indice di Zona di 4 mc./mq. o il 50% della densità esistente;
- Altezza max di mt. 7,50 con due piani fuori terra;
- Copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra;

- Per nuove edificazioni occorre la formazione di Piani di Comparto;

-Nelle more di adozione dei comparti, sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo;

b) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.A.1767/2010 e ss.mm.ii.

6) REGOLARITA' URBANISTICA -LOTTO 8

I cespiti -1889 sub 10 (A/3)+ 1889 sub 11 (LS) (cespite n° 8) oggi:

-f 230 p.lla 10932 **sub 10** zc 1, cat A/3 , cl 3, cons 7,5 vani sup cat

156 mq tot escluso aree scoperte 142 mq , Rendita Euro 484,18 VIA

NUOVA MACELLO N. 2 B P. III° . Variazione [REDACTED] -

Inserimento in visura dei dati di superficie;

-f 230 p.lla 10932 **sub 11** , cat lastrico solare VIA NUOVA

MACELLO N. 2 B P.IV° Variazione [REDACTED] -BONIFICA

IDENTIFICATIVO CATASTALE ([REDACTED])

Fanno parte dello stabile realizzato con:

- Autorizzazione del [REDACTED];
- Licenza di Costruzione Edile per un fabbricato di Civile Abitazione in Via Nuova Macello [REDACTED] [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del Comune di Modica;
- Variante al Progetto del [REDACTED] e successivo Nulla Osta per Esecuzione Lavori [REDACTED] [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica;

- Certificato di abitabilità per il piano terra® e per l'appartamento al primo piano a destra guardando il prospetto dalla via Nuova Macello [REDACTED];
- Certificato di abitabilità per l'appartamento al secondo piano a destra guardando il prospetto dalla via Nuova Macello del [REDACTED];
- Certificato di abitabilità per gli appartamenti a sinistra al primo e al secondo piano guardando il prospetto dalla via Nuova Macello [REDACTED].

Tuttavia per il cespite in questione lo stato dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale ma non trova riscontro nel progetto autorizzato (NULLA OSTA del [REDACTED] rilasciato dal Sindaco del Comune di Modica), infatti per l'appartamento in questione è stata presentata istanza di condono (CONDONO EDILIZIO N° [REDACTED]

Come da indicazioni dell'U.T.C. del Comune di Modica, al quale è stato rivolto un quesito relativo alla sanabilità delle difformità riscontrate, per la definizione del condono edilizio n° [REDACTED] occorre acquisire:

- **n° 3 copie elaborati tecnici;**
- **documentazione di avvenuto accatastamento, visure catastali ed estratto di mappa;**

- **Nulla Osta igienico-sanitario;**
- **Nulla Osta Soprintendenza di Ragusa;**

Occorre altresì acquisire i seguenti versamenti:

- Ricevuta versamento a conguaglio oblazione edilizia che alla data del 30-07-2017 , comprensiva di interessi, ammonta complessivamente ad € 4.270,00 circa;

- Ricevuta versamento oneri concessori che alla data del 30-07-2017 , comprensivi di interessi , ammonta complessivamente ad € 1590,00 circa.”

7) INDIVIDUAZIONE -LOTTO 8

Il cespite -1889 sub 10 (A/3) + 1889 sub 11 (lastrico solare), (cespite n° 8) oggi:

-f 230 p.lla 10932 **sub 10** zc 1, cat A/3 , cl 3, cons 7,5 vani sup cat 156 mq tot escluso aree scoperte 142 mq , Rendita Euro 484,18 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P. III° . Variazione [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie;

-f 230 p.lla 10932 **sub 11** , cat lastrico solare VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P.IV° Variazione del 24/02/2015 –BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ([REDACTED])

Sono vendibili congiuntamente in quanto il lastrico solare costituisce il solaio dell'appartamento in oggetto ,catastalmente individuati ed entrambi inseriti nel condono (CONDONO EDILIZIO [REDACTED])

8) INDIVISIBILITA' -LOTTO 8

Il cespite oggetto del pignoramento è :

1/2 piena proprietà immobile sito in Modica (RG), via Nuova Macello, distinto al NCEU al foglio 175 p.lla :

-1889 sub 10 (A/3), (cespite n° 8)



L'altra metà è 1/2 piena proprietà della moglie del "debitore esecutato".

Il lotto già individuato anche catastalmente, non può essere allo stato attuale oggetto di divisione in quanto è in corso di definizione una pratica di condono N° 3096 [REDACTED].

Sia l'appartamento che il terrazzo di copertura non sono comodamente divisibili in quanto costituiscono unità definite con autonoma destinazione d'uso, e la divisione comporterebbe la menomazione della funzionalità e del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene, per cui essi devono preferibilmente essere valutati per intero.

9) OCCUPAZIONE -LOTTO 8

dopo aver concordato con il custode e dato comunicazione alle parti interessate via PEC si è provveduto all'accesso presso i cespiti pignorati e precisamente in data 29-03-2017 presso tutti i cespiti dello stabile in via Nuova Macello ad eccezione del 1889 sub 6 (A/3), (cespite n° 5) dove l'accesso è stato concordato per la data del 30-03-2017 in quanto l'affittuario al quale il cespite è stato ceduto in locazione risultava assente.

: **LOTTO 8** -f 230 p.lla 10932 **sub 10** zc 1, cat A/3 , cl 3, cons 7,5 vani sup cat 156 mq tot escluso aree scoperte 142 mq , Rendita Euro 484,18 VIA NUOVA MACELLO N. 2 B P. III° . Variazione del [REDACTED] – Inserimento in visura dei dati di superficie –



f 230 p.lla 10932 sub 11 , cat lastrico solare VIA NUOVA

MACELLO N. 2 B P.IV

risultava sfritto .

10) PROVVEDIMENTI -LOTTO 8

non ci sono provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

11) VINCOLI -LOTTO 8

non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità . In particolare per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente :

- non ci sono domande giudiziali;
- non ci sono atti di asseveramento urbanistico e cessioni di cubatura ;
- non risultano altri pesi o limitazioni d'uso;

I vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti correlati:

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. [REDACTED] (EROGAZIONE A SALDO)

-IPOTECA LEGALE ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del

[REDACTED]
[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la
quota di ½

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½

-ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO IMMOBILI del

[REDACTED]
[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di
½

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ .

12) VINCOLI CONDOMINIALI -LOTTO 8

Non ci sono vincoli e oneri di natura condominiale ; non ci sono
diritti demaniali o usi civici

13) VALORE DELL'IMMOBILE -LOTTO 8

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI

LOTTO 8



<p>1889 sub 10 (A/3)+ 1889 sub 11(lastrico solare)</p> <p>f 230 p.lla 10932 sub 10+ f 230 p.lla 10932 sub 11</p>
<p><u>Superficie netta singoli ambienti:</u></p> <p>cucina circa mq 14,93,</p> <p>pranzo-soggiorno circa mq 40,09</p> <p>ingresso circa mq 7,27,</p> <p>II° ingresso circa mq 10,92,</p> <p>camera matrimoniale circa mq 18,75,</p> <p>camera da letto circa mq 12,16,</p> <p>camera circa mq 7,14,</p> <p>wc circa mq 2,61,</p> <p>bagno circa mq 6,23,</p> <p>ripostiglio circa di mq 1,56</p> <p>Pertinenze: balconi: mq 29,27 circa , verande mq 54,72, lastrico solare circa mq 175,00</p>
<p><u>Superficie commerciale :SUP LORDA + ½ (BALCONI)+1/3 (VERANDE + LASTRICO SOLARE)=</u></p> <p>mq 157,50 + ½ mq (29,27)+1/3 mq (54,72 + 175,00) = mq 248,71</p>
<p><u>Esposizione:</u> buona l'esposizione</p>
<p><u>Manutenzione:</u> discreto lo stato di manutenzione</p>

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

Firmato Da: PRIVITERA ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 77d965265650764395e9154b03fc71fb

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi (LOTTO 8)

1889 sub 10 (A/3)+ 1889 SUB 11 (LASTRICO SOLARE)=
f 230 p.lla 10932 sub 10+ f 230 p.lla 10932 sub 11

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare (val medio € 2,70/mq) e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse (val medio € 3,20/mq).

Si ritiene congruo applicare la media dei valori medi riscontrati nell'osservatorio immobiliare e nel mercato ovvero

(val medio € 2,70/mq + val medio € 3,20/mq)/2= € 2,95 /mq

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima, si può ritenere equo considerare un canone:

- per l'appartamento € 2,95 /mq;

tale canone coincide mediamente con quello effettivamente registrato nel contratto di locazione per uno dei cespiti dello stesso stabile,

Quindi il reddito annuo è il seguente:

$$- \text{mq } 248,71 \times \text{€ /mq } 2,95 \times 12 = \underline{\underline{\text{€ } 8.804,33}}$$

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno , si

ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria , ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti , delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione , dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati , pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente all'appartamento :

$$\underline{\underline{\text{€ } 8.804,33}} + (\underline{\underline{\text{€ } 8.804,33}} \times 0,059583326) - (\underline{\underline{\text{€ } 8.804,33}} \times 0,10) - (\underline{\underline{\text{€ } 8.804,33}} \times 0,03) - (\underline{\underline{\text{€ } 8.804,33}} \times 0,04) = \underline{\underline{\text{€ } 7.832,16}}$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del



valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- appartamento 4,40%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

appartamento(laboratorio) in via Nuova Macello

$$(\text{€ } 7.832,16 \times 100) / 4,40 = \text{€ } 178.003,63$$

Stima sintetica LOTTO 8

1889 sub 10 (A/3)+ 1889 SUB 11 (LASTRICO SOLARE)=

f 230 p.lla 10932 sub 10+ f 230 p.lla 10932 sub 11

- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudenziali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche favorevoli , che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a € 750,00/mq sia per il mercato che per l'osservatorio;

V.C. cespite

$$(248,71 \text{ mq}) \times (\text{€ /mq } 750,00) = \text{€ } 186.532,50$$

Pertanto il più probabile valore capitale del cespite si ottiene mediando i valori ottenuti con le due stime:

- $(€ 178.003,63 + € 186.532,50)/2 = € 182.268,06$ ed in cifra tonda

€ 182.000,00 (VM appartamento+lastrico solare)

lordo

- VM decurtato degli oneri della sanatoria

€ 182.000,00- congruaggio oblazione edilizia circa € 4.270,00 circa

- oneri concessori € 1590,00 circa= € 176.140,00

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

€ 176.140,00 – 26.421,00=€ 149.719,00

indicazione del valore finale del bene in cifra tonda € 150.000,00

VALORE DI MERCATO LOTTO 8

f 175 p.lla 1889 sub 10 (A/3)+ p.lla 1889 sub 11 (LS) =

f 230 p.lla 10932 sub 10 A/3 + p.lla 10932 sub 11 LS

€ 150.000,00

14) la presente relazione riferisce delle indagini svolte fornendo compiuta risposta ai singoli quesiti;

15) il presente elaborato peritale viene inviato a mezzo PEC , nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore e al custode nominato , almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire , eventuali note di osservazione al proprio elaborato;

16) la sottoscritta C.T.U. interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

17) l'elaborato peritale sviluppato in ogni sua parte, completo di tutti gli allegati, viene depositato almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. esclusivamente mediante gli strumenti informatici del PCT , nonché una copia copia della suddetta relazione con i relativi allegati priva di ogni riferimento al nome dell'esecutato in adempimento del disposto del d.lgs. n. 196/2003;

18) si allega alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna del cespite pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti interni (accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), da versare su un CD da depositare all'udienza di autorizzazione alla vendita alla quale la sottoscritta C.T.U. prenderà parte;

19) si allega alla relazione la planimetria del cespite facente parte del cespite pignorato, le visure catastali attuali, copia della concessione o della licenza edilizia, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

20) con il custode sono state di concerto programmate le operazioni di accesso;



21) si provvede a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

22) dopo aver provveduto a verificare l'esistenza della APE e avere appurato che non è mai stata redatta, tenendo conto che trattasi di immobile non di pregio ma che può essere concesso in locazione ne è stata curata la redazione che la sottoscritta ha affidato a soggetto provvisto della prescritta abilitazione, tenendo conto che il Tribunale in ogni caso provvederà a liquidare, per il predetto adempimento, la somma di euro 200,00.

