

TRIBUNALE DI RAGUSA

All'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Immobiliare n.193/2023 del
Tribunale di Ragusa, dott. G.O.Rapisarda

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

G.E.: dott. G.O.Rapisarda

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Basile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1153, con domicilio eletto in Scicli, Via S. Giuseppe n.113, veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, dott. G.O. Rapisarda nel procedimento di esecuzione immobiliare n.193/2023 con provvedimento del G.E. del 01/11/2023.

Per portare a compimento il mandato conferito, si seguirà lo schema proposto dal G.E.

A) Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali

In seguito all'esame di documentazioni catastali, dopo aver acquisito documentazione tecnica presso gli uffici preposti e dopo aver eseguito le relative ispezioni ipotecarie, il CTU ed il custode giudiziario avv. Melania Criscione hanno effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 27/09/2023 ai nn. 15410 Registro Generale e 11505 Registro Particolare, verbale pignoramento immobili relativamente a tutti i beni di proprietà dei debitori esecutati e precisamente:

- piena proprietà del Fabbricato sito nel Comune di Modica C.da Gisirella, identificato al N.C.E.U al foglio 107 particella 204, consistenza 3,5 vani, piano Terra.
- piena proprietà del Terreno sito nel Comune di Modica C.da Gisirella, identificato al N.C.T. alla Sezione A, al foglio 107 particella 203, consistenza 22,58 are.



Scheda sintetica

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare n. 193/2023 contro Giudice Dott. Rapisarda Gilberto Orazio Custode Giudiziario Avv. Melania Criscione Esperto del procedimento: ing.Basile Vincenzo	
Diritto	Diritto di proprietà per 1/1
Bene	Immobile di tipo Rurale ubicata in contrada Gisirella nel comune di Modica, nelle vicinanze del parco archeologico Cava D'Ispica e a circa 5,5 km da Modica Sacro Cuore
Ubicazione	Modica, contrada Gisirella
Titolarità	[REDAZIONE]
Provenienza ventennale	APE proceduto alla vendita della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Part. 204 Sub.1 Comune di Modica , foglio 107 particella 204 subalterno 1, categ.A/3, consistenza 3,5 Vani, rendita 162,68 €. Contrada GISIRELLA n. SNC Piano T
	Part. 203 Comune di Modica , foglio 107 particella 203, Seminativo Classe 4, consistenza 2.258 mq, reddito dominicale 5,83 € , Reddito Agrario 2,33 € , Contrada GISIRELLA n. SNC
Lotto	Lotto unico
Occupazione	L'immobile in oggetto è in disuso, non risulta occupato da terzi, il terreno è ben curato.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	Immobile costituito da un corpo centrale antecedente al 1967 di circa 61 mq mentre un corpo secondario ,di costruzione successiva all'anno 1967 , di cui non si riscontra nessun titolo autorizzativo.
Irregolarità e abusi	Nessun documento tecnico presente all'ufficio tecnico Comunale di pertinenza, per le informazioni in possesso potrebbe risultare irregolare il corpo secondario del Fabricato.
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	Nessuna, immobile antecedente al 1967
Agibilità / abitabilità	Non presente
Divisibilità	Il lotto non appare facilmente e convenientemente divisibile
Valore di mercato	€ 56.164,00
Valore di vendita forzata	€ 43.149,40
Valore del canone di mercato	
Vendibilità e motivo	Immobile di tipo rurale con piazzale e terreno di pertinenza, ubicato in zona di campagna non eccessivamente distante dal centro abitato.
Vincoli	Non si riscontrano particolari vincoli urbanistici, presente rischio idrogeologico e zona sismica 1 (pericolo sismico alto) . Emerge anche la vicinanza dell'insediamento alle aree sotto tutela del parco archeologico Cava D'Ispica.
Edilizia agevolata	
Oneri	
APE	A seguito della circolare/provvedimento generale del Tribunale di Ragusa in tema di redazione Ape/Acquisizione CDU del 18/11/2021, allo stato attuale non viene disposta la redazione dell'APE per gli immobili residenziali oggetto di esecuzione immobiliare
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	[REDAZIONE] Comunicazione n. 459 del 23/04/200 Cancellazione totale eseguita in data [REDAZIONE] 993)
	[REDAZIONE] TRASCRIZIONE del 16/12/ TRIBUNALE DI RAGUSA Re IGNORAMENTO IMMOBIL Nota disponibile in format TRASCRIZIONE del 16/12/
	ico Pagina 1 di 1

LOTTO UNICO

Descrizione		Il lotto in oggetto è costituito da un immobile di tipo Rurale con un piazzale di pertinenza e un terreno di 2.258 mq catastali annesso, ubicato nel comune di Modica in contrada Gisirella, nelle strette vicinanze del parco archeologico Cava D'Ispica.				
Destinazione		Destinazione residenziale				
Caratteristiche		Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
Superficie principale	Part. 204 sub 1	A/3	1	3,5 vani	Tot. 81 mq	162,68
Destinazione		Terreno				
Caratteristiche		Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Superficie principale	Part. 203	Seminativo	4	2.258 mq	Euro 5,83	Euro 2,33
Valore di mercato						€ 56.164,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA*						€ 43.149,40
Valore del Canone di mercato (se richiesto)						



* - Vedi relazione per la composizione del lotto e del relativo valore di vendita forzata



CESPITE**1.B).a “Esaminare la completezza/idoneità dei documenti in atti.”**

Esaminando la documentazione telematica pervenuta al CTU, questa appare sufficiente allo svolgimento dell'incarico assegnato.

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

Il Cespite oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 27/09/2023 ai verbali di pignoramento immobiliare a favore di

relativamente alla piena proprietà.

La piena proprietà del Cespite è pervenuta all'esecutato mediante:

- Atto di divisione ai rogiti del notaio Ottaviano Evangelista da Modica (RC)

In allegato il CTU riporta copia dell'atto di divisione del 16/09/1994, numero di Reperto

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

Si riportano i dati catastali acquisiti mediante visura storica presso l’Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/12/2023

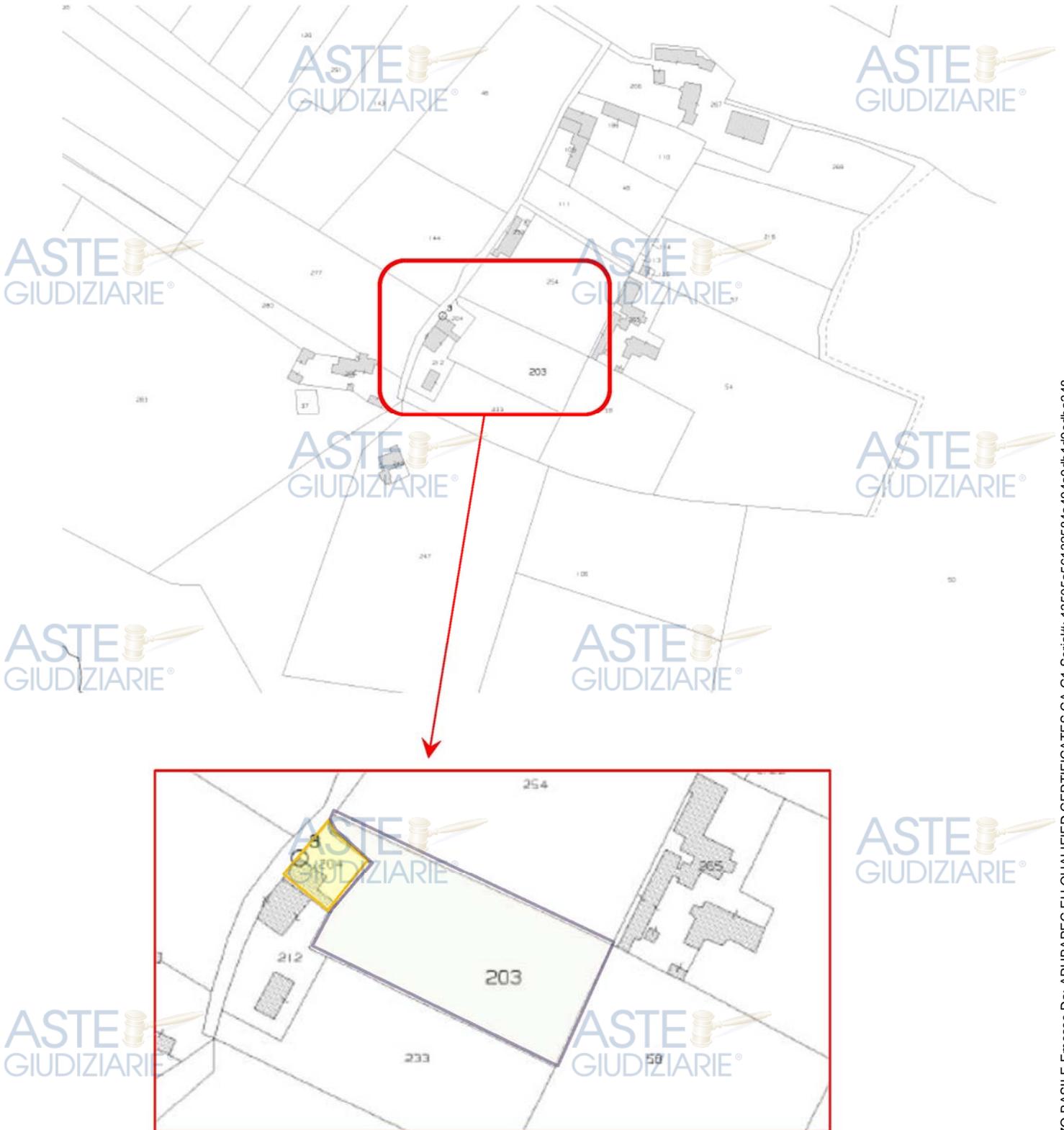
Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
107	204	1	1	A/3	1	3,5 vani	Tot. 81 mq	162,68 €
CONTRADA GISIRELLA n. SNC Piano T								
COMUNE DI MODICA								
							Proprietà per 1/1	

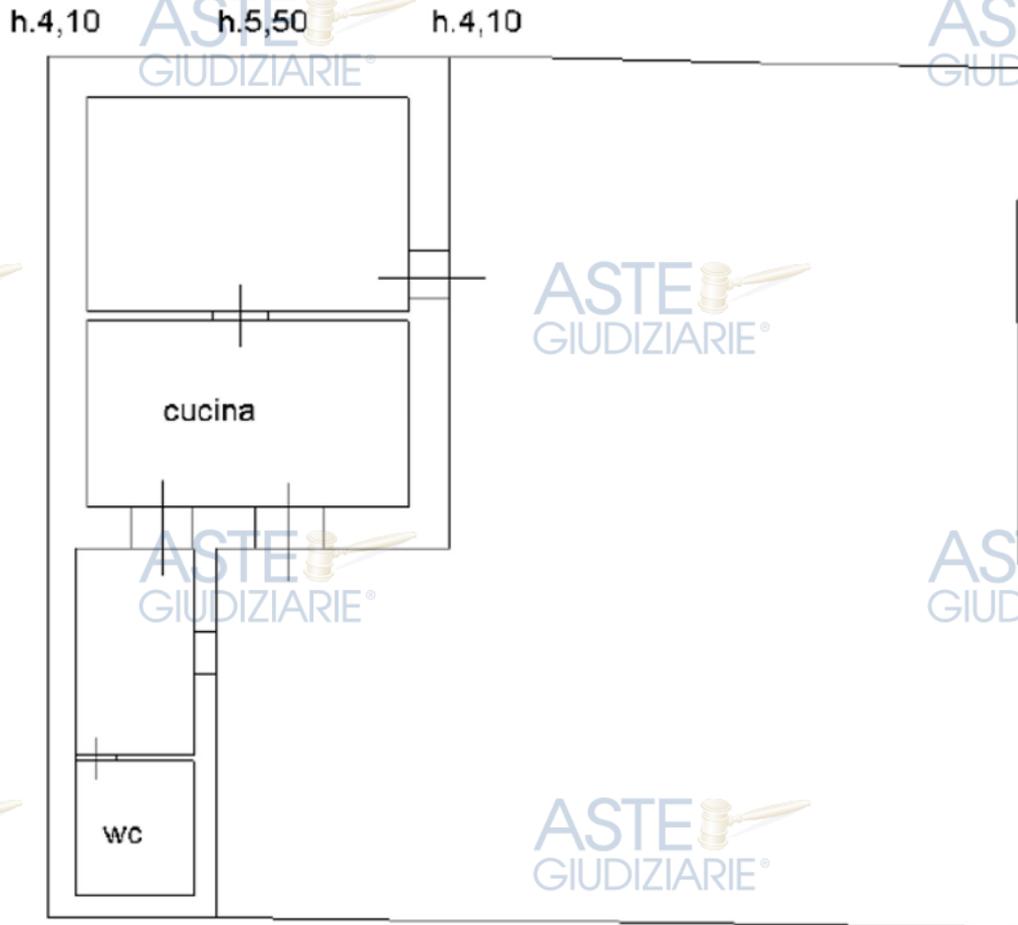
Fg.	P.IIa	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
107	203	--		SEMINATIVO	4	2.258 mq	Euro 5,83	Euro 2,33
CONTRADA GISIRELLA n. SNC Piano T								
COMUNE DI MODICA								
							Proprietà per 1/1	

A seguire il CTU riporta uno stralcio della vigente mappa catastale ed uno stralcio della planimetria catastale vigente. La planimetria catastale appare conforme allo stato reale dei luoghi, fatta eccezione per la loro destinazione d’uso.



Mappa catastale Foglio 107 particella 203 e 204





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

All’ eseguita la piena proprietà del Cespite è pervenuta mediante:

- Atto di divisione ai rogiti del notaio Ottaviano Evangelista da Modica

(RG [REDACTED])

[REDACTED] nata il [REDACTED]

Come da ispezione ipotecaria eseguita in data 05/07/2024 dopo la trascrizione del 27/09/2023 (registro particolare 11505 registro generale 15410 - verbale di pignoramento immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare) non sono presenti trascrizioni successive.

1.B).e “Verificare la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell’esecuzione.”

Il debitore esecutato possiede la piena proprietà del Cespite .



1.B).f “Verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio [...]”

Il CTU in data 05/07/2024 esegue presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria del Cespite e riporta l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all’atto di pignoramento:

Ispezione sulla particella identificata al catasto fabbricati del Comune di Modica al fg. 107 p.IIa 204 sub.1 :

1. ISCRIZIONE del 26/11/2002

Pubblico ufficiale OTTAVIANO EVANGELIS
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Comunicazio
avvenuta

2. ISCRIZIONE del 28/11/2002

disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 16/12/2015

IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 27/09/2022

Pubblico ufficiale

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Ispezione sulla particella identificata al catasto terreni del Comune di Modica al fg. 107 p.IIa 203:

1. ISCRIZIONE di [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota
disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati [REDACTED]
Comunicazione [REDACTED] estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta [REDACTED]
C [REDACTED]

2. ISCRIZIONE di [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE di [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED]
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE di [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio
[REDACTED]



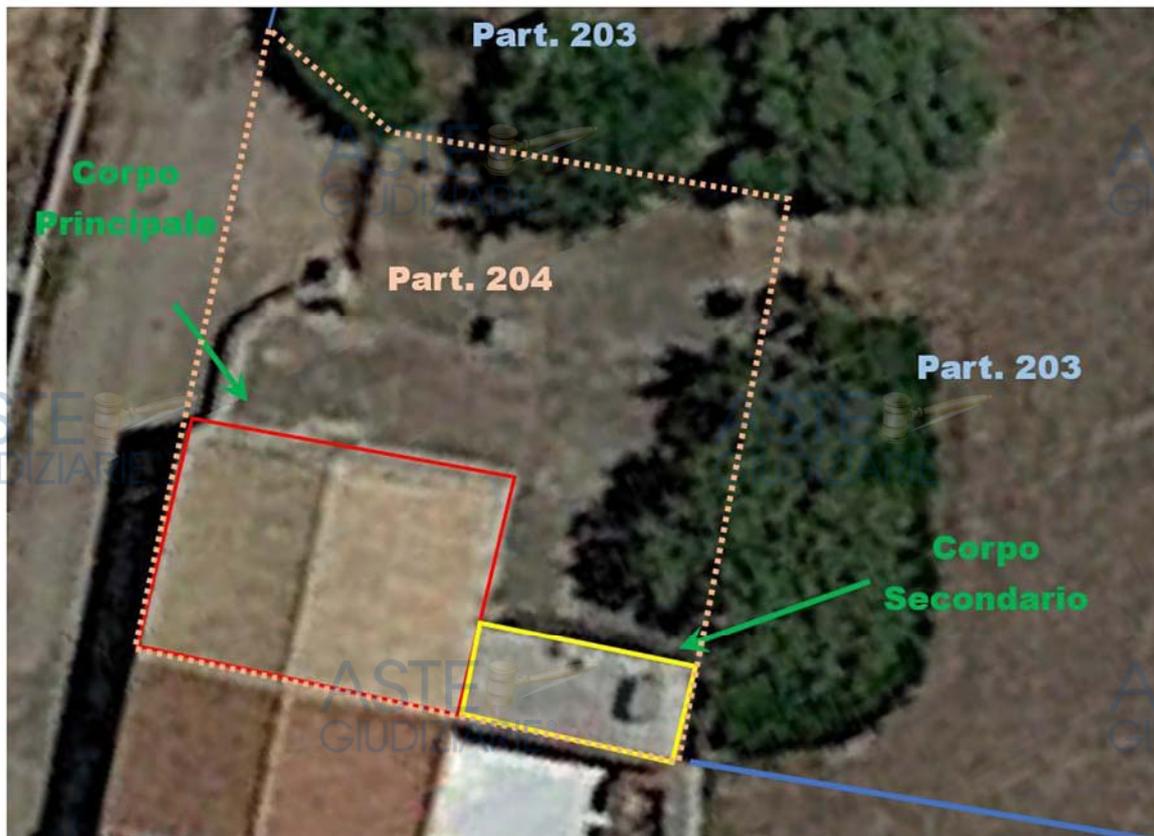
1.C).a “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica.”

Il cespite in oggetto è costituito da un immobile rurale ubicato nel territorio di Modica in C.da Gisirella identificato al N.C.E.U al foglio 107 particella 204 ed un terreno di pertinenza identificato al catasto terreni al foglio 107 particella 203, con un’estensione catastale di 2.258 metri quadri.

L’abitazione è un immobile rurale costituito da un corpo principale realizzato in muratura portante in pietra e copertura con tetto in legno a doppia falda e sovrastanti coppi e canali (tipologia edilizia comune a tanti edifici rurali presenti nel territorio ibleo), tale corpo presenta un’altezza in gronda di circa 4 metri e al colmo di circa 5 metri, presenta inoltre uno spessore ampio di muratura portante, la superficie lorda è di circa 61 metri quadri con una superficie netta di circa 41 metri quadri, all’interno di tale corpo è stato realizzato una zona soppalcata in legno, allo stato attuale in pessime condizioni di manutenzione. Al corpo principale è stato aggiunto un piccolo corpo di fabbrica con altezza interna di circa 263 centimetri e copertura piana, il corpo ha una superficie lorda di circa 20 metri quadri e netta di circa 13 metri quadri.

A seguire si riportano le foto dall’esterno dell’abitazione





L'immobile complessivamente si trova in pessime condizioni di manutenzione, non è idoneo alla civile abitazione, necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria.

Il CTU ha eseguito diverse ricerche presso l'ufficio urbanistico del Comune di Modica e presso l'ufficio catastale. Al Comune di Modica non è stato reperito nessun titolo autorizzativo in quanto l'immobile si trova fuori dal centro abitato ed è stato costruito in data antecedente al primo settembre del 1967 (prima del 1967, l'obbligo di ottenere una **licenza edilizia** era limitato ai centri abitati, significando che solo le costruzioni situate all'interno di queste aree dovevano ricevere un'autorizzazione preventiva dal Comune per essere considerate legittime); al Catasto il Cespite è stato inserito ai fabbricati solo il 30/10/2002 con protocollo n. 000170340; il CTU, vista la diversa tipologia edilizia riscontrata fra il corpo principale e quello secondario, visto lo stato di conservazione delle due porzioni di fabbricato ha inoltrato richiesta all'Istituto Geografico Militare per ottenere copia

autenticata del Fotogramma della zona in esame relativo al 26/05/1966 (unica data prossima a quella del 1967); nel Fotogramma ricevuto in copia autenticata si evince chiaramente la mancanza del solo corpo secondario. A seguire si riporta una comparazione fra il Fotogramma del 1966 e l'attuale foto satellitare.



A seguire si riporta una sezione del Cespite in oggetto



Visto quanto sopra riportato il CTU esprime dei dubbi sulla conformità urbanistica del corpo secondario, durante la presentazione di una pratica di manutenzione straordinaria gli uffici tecnici comunali potrebbero inficiare la legittimità dell'attuale planimetria catastale (unico documento reperibile) relativamente al corpo secondario, a margine di sicurezza il CTU non provvederà alla valutazione di tale corpo quantificando gli eventuali oneri di demolizione.

Dal sopralluogo eseguito l'immobile appare non abitato, in disuso, utilizzato solo come deposito; in prossimità dell'ingresso è presente una vasca di riserva idrica alimentata con autobotte; il terreno di pertinenza identificato al catasto terreni al foglio 107 particella 203, con un'estensione catastale di 2.258 metri quadri risulta piano, è privo di alberi, presenta perimetralmente una recinzione con muri a secco tranne nel confine con la particella 233.



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

Come sopra riportato non è stata reperita presso gli uffici tecnici comunali la pratica autorizzativa, l’immobile non è quindi dotato di dichiarazione di agibilità, occorre precisare che allo stato attuale l’immobile non possiede i requisiti minimi di tipo igienico-sanitari necessari per la civile abitazione; per poter ottenere la dichiarazione di agibilità occorrerà eseguire un’importante manutenzione straordinaria, che dovrà interessare anche la parte impiantistica oggi quasi totalmente assente e non a norma.

Visto quanto sopra riportato, visto lo stato reale dei luoghi l’immobile verrà dal CTU valutato allo stato rustico, si stima una spesa di circa € 5.000,00 per lo svellimento dell’eventuale corpo secondario.

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

Al punto 1.C).a e 1.C).b sono state riportate informazioni sullo stato autorizzativo dell’immobile; è stato complessivamente descritto l’immobile come un immobile allo stato quasi rustico ed è stata data informazione sulla mancanza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

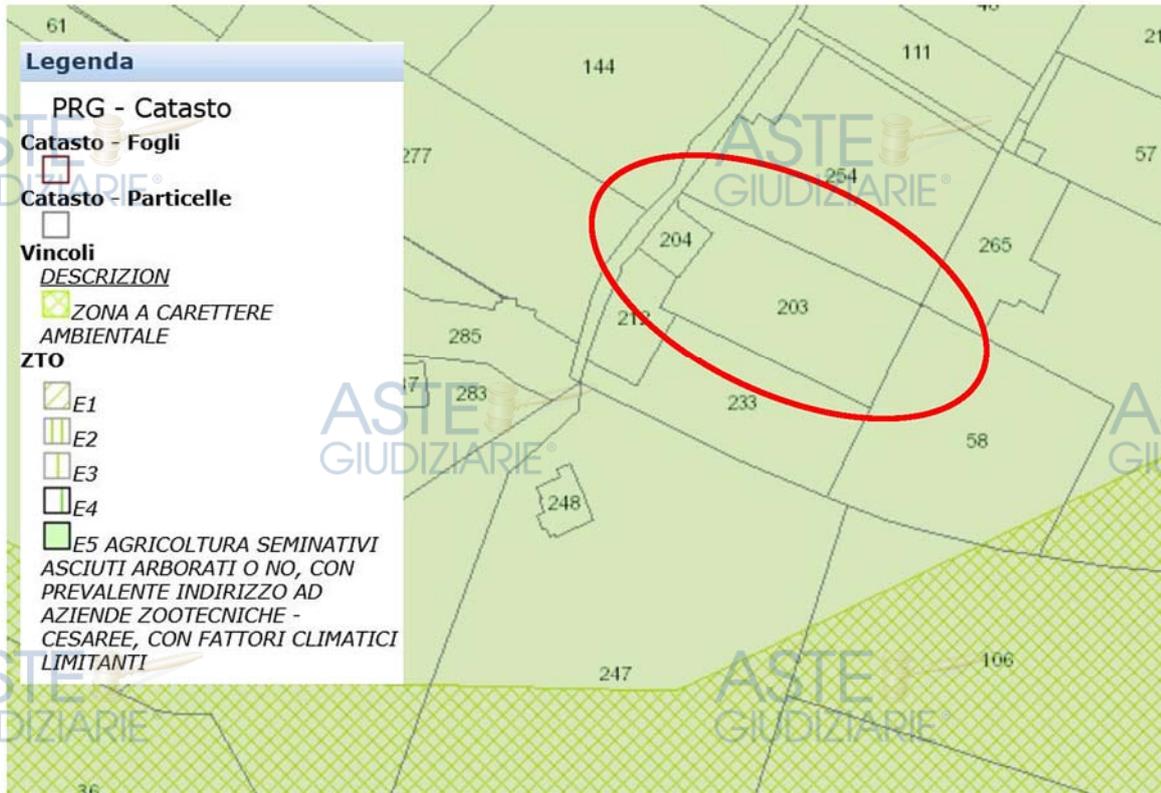
1.C).d“ Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa).”

Dalle informazioni reperite, dai documenti in possesso e dalle informazioni rese dagli uffici tecnici comunali non sono presenti eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite.



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

Il Cespite in oggetto ubicato in contrada “Gisirella” ricade in zona E5 del Piano regolatore Generale.



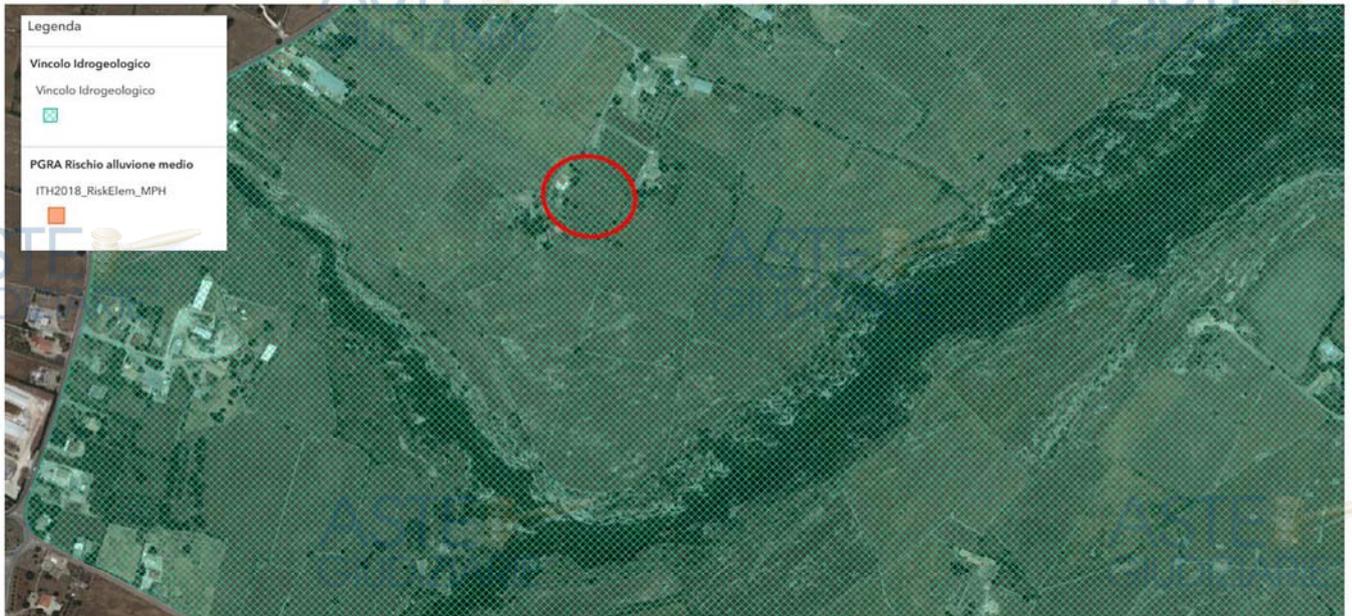
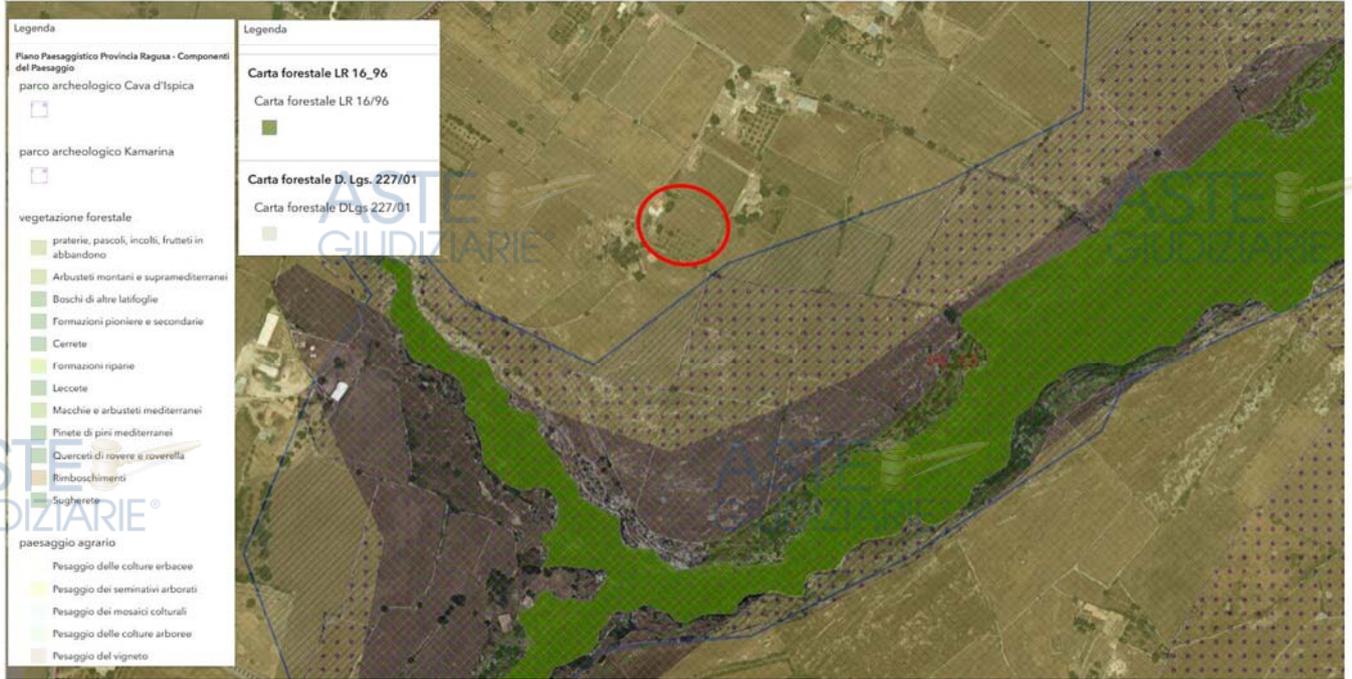
E5: AGRICOLTURA SEMINATIVI ASCIUTI ARBORATI O NO, CON PREVALENTE INDIRIZZO AD AZIENDE ZOOTECNICHE - CESAREE, CON FATTORI CLIMATICI LIMITANTI



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

Si riporta uno stralcio della carta dei vincoli estratto dal sito <https://www.sitr.regione.sicilia.it> in cui emerge soprattutto il rischio idrogeologico e che è una zona sismica 1 (pericolo sismico alto) . Emerge anche la vicinanza dell'insediamento alle aree sotto tutela del parco archeologico Cava D'Ispica.







1.E) "Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

1.E).a "Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione."

1.E).b "Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie."

1.E).c "Accertare lo stato di conservazione."

1.E).d "Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale."

1.E).e "Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile la consistenza e l'esatta identificazione."

1.E).f "Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode [...]."

Il CTU ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in pignoramento, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode delegato;

se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi. Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sull'immobile oggetto di pignoramento, il CTU rimanda ai paragrafi relativi alla stima.

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

L'immobile in oggetto è un'abitazione unifamiliare in disuso non in condominio, non ci sono spese di tipo condominiale.

1.G) "Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)."

Come dichiarato durante il sopralluogo, l'immobile in oggetto è in disuso, non risulta occupato da terzi, l'immobile è utilizzato come deposito per attrezzatura agricola.

1.H).a "Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)."

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in da

piena proprietà.

Come sopra riportato in data 05/07/2024 il CTU ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria del

Cespite e ha riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento.

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

Non risultano provvedimenti del tipo richiesto nel quesito del G.E.

1.I) "Predisporre la relazione di stima [...] precisando:"

1.I).a "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali"

Il Cespite comprende:

- piena proprietà del Fabbricato sito nel Comune di Modica C.da Gisirella, identificato al N.C.E.U al foglio 107 particella 204, consistenza 3,5 vani, piano Terra.
- piena proprietà del Terreno sito nel Comune di Modica C.da Gisirella, identificato al N.C.T. alla Sezione A, al foglio 107 particella 203, consistenza 22,58 are



Si riporta la mappa catastale della particella al foglio 107 particelle 203 e 204



Il complesso delle due particelle (203 e 204) confina a nord la particella 254, a sud con al particella 233 e 212, ad ovest con la strada di accesso e ad est con la particella 58.



1.l).b "Sommaria descrizione del bene."

Il cespite in oggetto è costituito da un immobile di tipo rurale con terreno agricolo di pertinenza; il Cespite è ubicato in aperta campagna a circa 5,5 km da Modica (Zona Sacro Cuore).



L'accesso al cespite avviene da strada provinciale SP. 32 (crocevia Cava d'Ispica); l'accesso avviene nella particella 204 tramite un cancello carrabile e da questo si accede alla particella 203, il piazzale dell'immobile ubicato nella particella 204 risulta di fatto la strada di accesso al terreno (accesso comune) che costituisce la particella 203 del Cespite.

Come sopra citato l'immobile presenta uno spazio esterno realizzato con battuto di cemento, nel piazzale è presente una cisterna interrata, nel piazzale è ubicata inoltre a confine con la particella 203 anche una fossa imhoff a servizio del fabbricato.





Il fabbricato che si sviluppa in unico piano terra è visibilmente composto da due corpi annessi:

- il primo corpo, il corpo centrale, è costituito da una abitazione rurale realizzato in muratura portante in pietra e copertura con tetto in legno a doppia falda e sovrastanti coppi e canali (tipologia edilizia comune a tanti edifici rurali presenti nel territorio ibleo), tale corpo presenta un'altezza in gronda di circa 4 metri e al colmo di circa 5 metri, presenta inoltre uno spessore ampio di muratura portante, la superficie lorda è di circa 61 metri quadri con una superficie netta di circa 41 metri quadri, all'interno di tale corpo è stato realizzato una zona soppalcata in legno in pessime condizioni di manutenzione. Il volume del corpo centrale è stato diviso creando un soppalco utilizzato a ripostiglio di attrezzi, un tamponamento divide l'ambiente in due camere (camera da letto e cucina).
- Al corpo principale è stato aggiunto un piccolo corpo di fabbrica con altezza interna di circa 263 centimetri e copertura piana, il corpo ha una superficie lorda di circa 20 metri quadri e netta di circa 13 metri quadri.



Al capitolo 1.C).a sono riportate ulteriori considerazioni su tale parte del fabbricato.



Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura. Il fabbricato, così come si presenta allo stato attuale è stato di sicuro costruito in età diverse, a parere del CTU il corpo centrale risale a un periodo storico antecedente gli anni '50 mentre la seconda parte del fabbricato presumibilmente stata fabbricata a fine anni '70.

Il terreno/spazio esterno di pertinenza risulta sostanzialmente in piano, senza particolari pendenze, è identificato al catasto terreni al foglio 107 particella 203, ha un'estensione catastale di 2.258 metri quadri.



A seguire si riportano alcune foto dell'immobile in oggetto

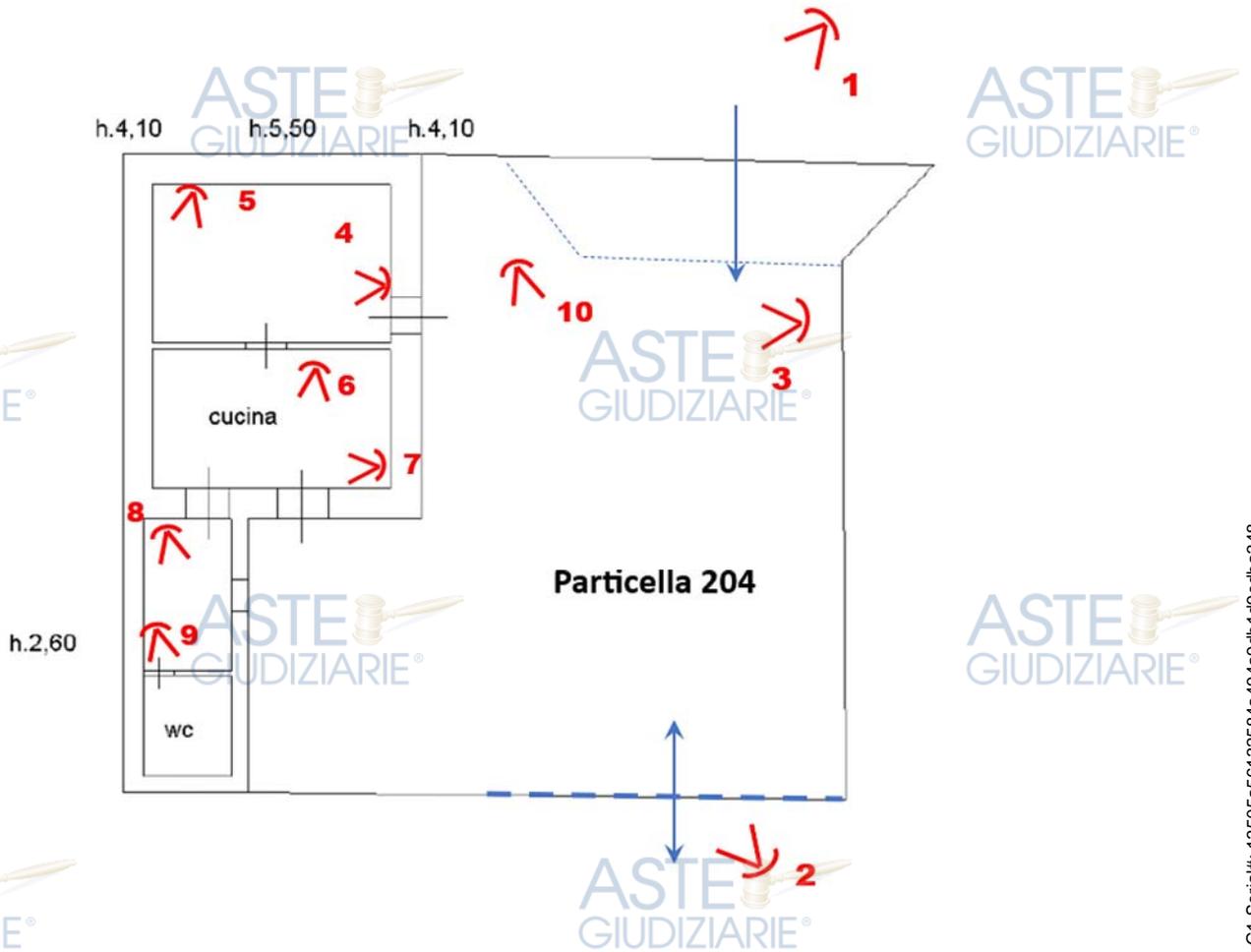


Foto 1 - Prospetto

Foto 2 - Prospetto



Foto 3 - Prospetto frontale



Foto 4 - Cucina/Soggiorno



Foto 5 - Cucina/Soggiorno



Foto 6 - Camera da letto



Foto 7 - Camera da letto

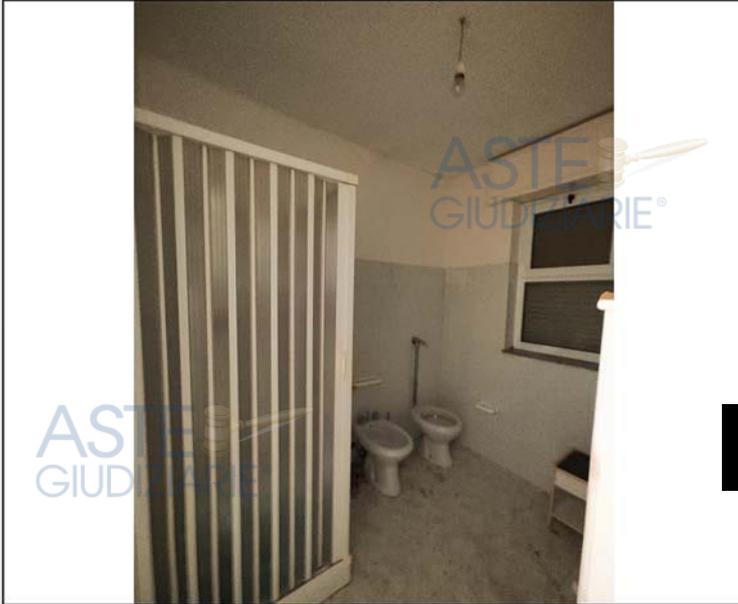


Foto 8 - Locale di servizio



Foto 9 - Bagno

Foto 10 - Esterno/Giardino



Particella 203



Foto 1 - ingresso

Foto 2



Foto 3

Foto 4



1.l).c " Stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento."

L'immobile come sopra riportato è un immobile di tipo rurale in pessime condizioni di manutenzione utilizzato come deposito di attrezzatura varia.

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

Visto lo stato reale dei luoghi, visto che l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, visto che è stato già quantificato un importo pari a circa € 5.000,00 per l'eventuale svellimento del corpo secondario, si ritiene congruo considerare che eventuali costi eccedenti possano ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15%.

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

Come sopra riportato presso gli uffici tecnici comunali non è stato reperito nessun titolo edilizio; occorre però precisare che il Cespite in oggetto è sostanzialmente costituito da:

- Corpo centrale costruito in data antecedente al primo settembre del 1967 (prima del 1967, l'obbligo di ottenere una **licenza edilizia** era limitato ai centri abitati, significando che solo le costruzioni situate all'interno di queste aree dovevano ricevere un'autorizzazione preventiva dal Comune per essere considerate legittime).
- Corpo secondario che dalla sovrapposizione del fotogramma relativo al 26/05/1966 non risulta esistente.



1.l).e "Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc."

Come sopra riportato, il CTU in data 05/07/2024 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria del Cespite e riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

Ispezione sulla particella identificata al catasto fabbricati del Comune di Modica al fg. 107 p.IIa 204 sub 1 :

1. ISCRIZIONE del 26/11/2007
 Pubblico ufficiale
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 Comunicazione n. 459
 avvenuta in data 12/12/2007.
 Cancellazione totale eseguita in data
 DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs. 385/1999
2. ISCRIZIONE del 28/11/2007
 Pubblico ufficiale
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 16/12/2011
 Pubblico ufficiale
 09/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI IGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 27/09/2021
 Pubblico ufficiale
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Ispezione sulla particella identificata al catasto terreni del Comune di Modica al fg. 107 p.IIa 203:

1. ISCRIZIONE del 26/11/2001

Pubblico ufficiale

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 459 d

avvenuta

Comunicazione n. 459 d

2. ISCRIZIONE del 28/11/2001

Pubblico ufficiale

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE

Pubblico ufficiale

09/11/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI IGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 27/09/2001

Pubblico ufficiale

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



1.I).f "Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso."

Come sopra riportato presso gli uffici tecnici comunali non è stato reperito nessun titolo edilizio, di conseguenza il Cespite in oggetto è privo di dichiarazione di agibilità; per ottenere tale certificato occorrerebbe ristrutturare l'immobile in modo che l'immobile risulti conforme a tutte le normative vigenti anche per gli impianti tecnologici, oggi non a norma.

1.I).g "Attestazione di prestazione energetica."

Per la sua destinazione d'uso rientrerebbe per la categoria degli immobili per cui è obbligatoria l'APE come indicato dall'articolo 3 del DPR 412/93 e precisamente la categoria E.1 (edifici adibiti a residenza e assimilabili).

Il subalterno è in stato di abbandono privo di tutti gli impianti.

Secondo le vigenti normative in materia, secondo anche le direttive del nuovo catasto energetico della Regione Sicilia, non può essere emesso e quindi registrato al catasto energetico un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo anche di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica (D.lgs.192/05 e DPR 74/2013 per cui sarebbero previste sanzioni amministrative previste dall'art.15 del D.lgs 192/2005).

Il CTU rimanda al G.E. la decisione di far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, il libretto impianti non potrà essere redatto vista la mancanza di tutti gli impianti.

Si quantifica un importo pari a circa € 400,00 per la redazione dell' APE.

1.I).h "Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa. [...] abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito."

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione al nuovo di €1.200,00 per metro quadro di superficie lorda.



Visto lo stato di completamento dell'immobile come ampiamente riportato ai punti 1.C).a e 1.I).b, si applica un coefficiente di età, qualità e stato $C_q = 0,45$

La quotazione al nuovo va moltiplicata per questo coefficiente e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times 0,45 = \text{€/mq } 540,00.$$

Questo valore risulta attendibile anche perché assimilabile alle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia delle Entrate, che ci si è premurati di consultare.

Allo spazio esterno anteriore viene applicato un coefficiente di pertinenza pari a 0,05:

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times 0,50 \times 0,05 = \text{€/mq } 30,00.$$

- Per il terreno identificato al catasto terreni al foglio 107 particella 203, con un'estensione catastale di 2.258 metri quadri, si stima un prezzo pari a 8 €/mq

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella:

	C_q	C_d	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
			€/mq	€/mq	mq	
Fabbricato fg. 107 p.IIa 204 sub.1 Superfici lorde	0,45	1,00	1.200,00	540,00	61	€ 32.940,00
Spazio esterno pertinenza fg. 107 p.IIa 204 sub.1	0,50	0,05	1.200,00	30,00	172	€ 5.160,00
Terreno fg.107 p.IIa 203	1,00	1,00	8,00	8,00	2258	€ 18.064,00
Totale						€ 56.164,00

Alla sopra riportata valutazione si ritiene quindi di detrarre la somma di **5.000,00 €**
+ 400,00 €

$$\text{€ } 56.164,00 - \text{€ } 5.400,00 = \text{€ } 50.764,00$$



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

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

$$€ 50.764,00 - 15\% = € 43.149,40$$

Si considera un valore arrotondato pari a:

€ 43.149,40 (diconsi euro quarantatremilacentotrentanove/40)

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

Come sopra riportato la piena proprietà del Cespite è pervenuta all'esecutato per mediante:

- Atto di divisione ai rogiti del notaio Ottaviano Evangelista da Modica (RG), in data [REDACTED]

In allegato il CTU riporta copia dell'atto di divisione di [REDACTED]

Visto lo stato di fatto del Cespite in oggetto, costituito da

- piena proprietà del Fabbricato sito nel Comune di Modica C.da Gisirella, identificato al N.C.E.U al foglio 107 particella 204, consistenza 3,5 vani, piano Terra.

- piena proprietà del Terreno sito nel Comune di Modica C.da Gisirella, identificato al N.C.T. alla Sezione A, al foglio 107 particella 203, consistenza 22,58 are:
- visto quanto elaborato dal CTU nella sopra relazione tecnica

si costituisce un unico Lotto di vendita, LOTTO UNICO.

Il CTU ricorda che vista la zona in esame, visto che l'attuale accesso al terreno avviene dalla proprietà del Fabbricato residenziale, visto che la vendita separata delle due particelle pignorate deprezzerebbe ulteriormente il valore dei beni stessi (tale vendita diventerebbe meno interessante dal punto vista commerciale), occorrerebbe garantire per l'eventuale vendita l'associazione del fabbricato residenziale di tipo rurale al proprio terreno di pertinenza .



1.l).j "Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)"

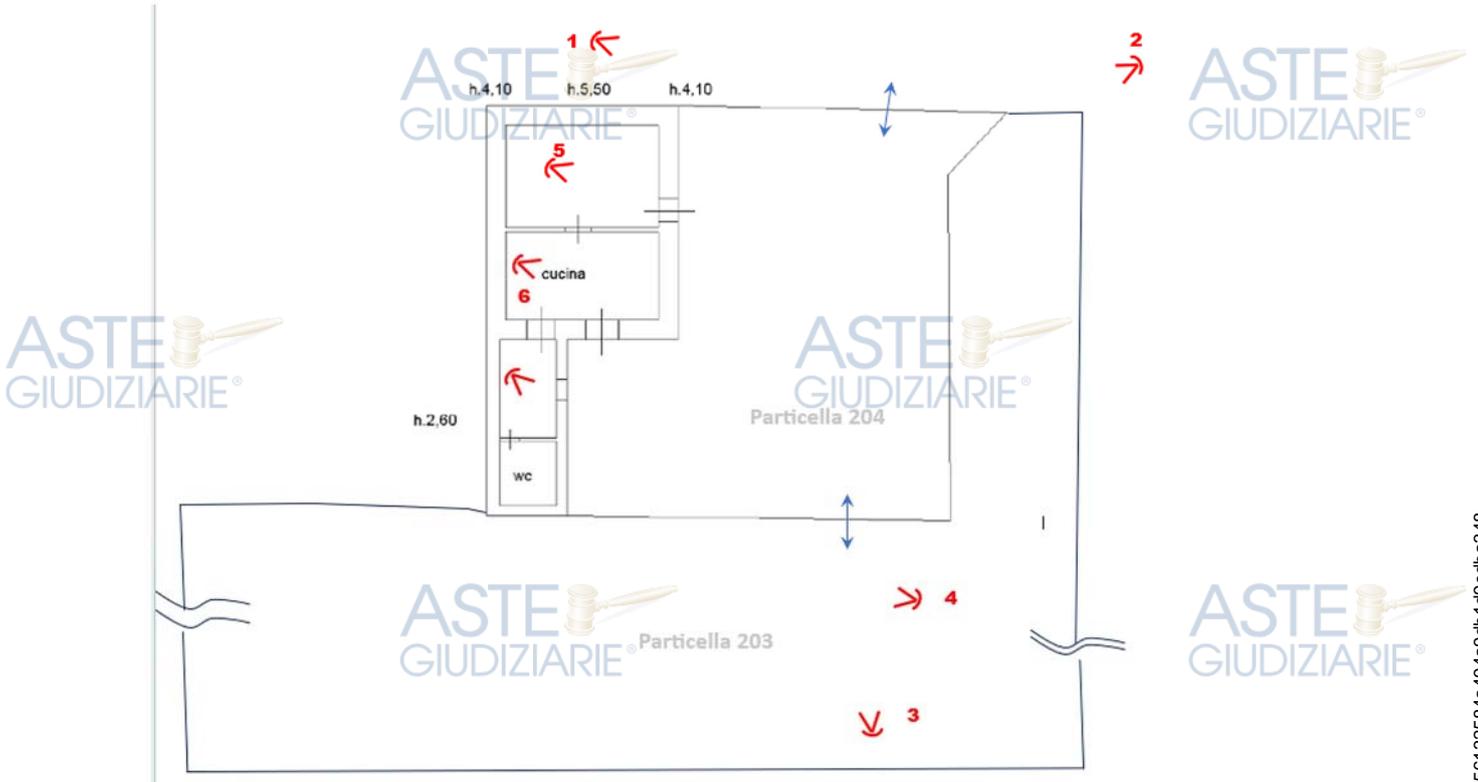


Foto 1 - Esterno



Foto 2 - Esterno



Foto 3 - Esterno

Foto 4 - Esterno



Foto 5 - Cucina/Soggiorno

Foto 6 - Camera da letto



Foto 7 - Lavanderia

Foto 8 - Bagno



1.2.L) ALLEGATI CESPITE

- Atto di divisione ai rogiti del notaio Ottaviano Evangelista da Modica (RG), in data 16/09/1994 rep. n. 19930 e trascritto il 28/09/1994 ai n.ri 10851/8512.
- Mappa catastale foglio 107.
- Planimetria catastale fg.107. p.lla 204 sub.1
- Ispezione ipotecaria fg. 107 p.lla 204 sub.1
- Ispezione ipotecaria fg. 107 p.lla 203.
- Fotogramma Istituto Geografico Militare, riferimento 26/05/1966.
- Richiesta accesso ai pubblici uffici tecnici per controllo conformità di tipo urbanistico

Il C.T.U. rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione del G.E.
per ogni ulteriore chiarimento.

Ragusa, 09/08/2024

Con osservanza,

il C.T.U.

dott. ing. Vincenzo Basile