

TRIBUNALE DI RAGUSA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO

N. 311/2019 R.G. Es. Imm.

CREDITORE PROCEDENTE

████████████████████
Avv. Sallemi Sebastiano

DEBITRICE ESECUTATA

████████████████████
Avv. Zaccaria Gianluca

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Modica li 15/09/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Oggetto: Procedimento N. 311/2019 R.G. Es. Imm.

Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: [REDACTED]

Avv. Sallemi Sebastiano

Debitrice eseguita: [REDACTED]

Avv. Zaccaria Gianluca

G.E.: Dott. Rapisarda Gilberto Orazio

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

RELAZIONE GENERALE

Con Decreto di nomina del 11/02/2020, il sottoscritto Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n° 926 e con studio in Modica in via Sacro Cuore n°12 veniva nominato C.T.U. nel procedimento N.311/2019 R.G. Es.Imm.. Nell'incarico, accettato telematicamente in data 24/02/2020, veniva richiesta relazione scritta da depositare 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice per il 28/01/2021. Udienza che, a seguito della pandemia, è stata differita al 29/09/2022, termine entro il quale questo consulente è stato autorizzato a depositare la relazione di consulenza.

Il **mandato** affidato riportava testualmente:

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

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari;
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione.
- f) La continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;
- C) Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune:
- la regolarità edilizia e urbanistica
 - la dichiarazione di agibilità dello stabile
 - i costi delle eventuali sanatorie
 - eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
 - eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione
- D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

- E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:
- Per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
 - Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
 - Per accertare lo stato di conservazione
 - Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
 - Per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile
 - Per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2

F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

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

H) Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

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

- predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di un singolo immobile privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box

abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2, etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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

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

b) *sommara descrizione del bene*

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

c) *stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o stabilita dalla*

Pubblicazione o riproduzione

- causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*
- d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*
- f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
 - *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità e abitabilità*
 - *potenzialità edificatorie del bene*
 - *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)*
- g) *attestazione di prestazione energetica; qualora nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica il perito estimatore ne darà atto in perizia*
- h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
 - verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
 - abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola dettratti dal valore del compendio di stima;
- f) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- k) (.....)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/09/2019 (trascritto il 30 dicembre 2019 presso i RR.II. di Ragusa ai nn. 19084/13779) emesso dal Tribunale di Ragusa a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro la debitrice esecutata, Sig.ra [REDACTED]

ripubblicazione o ripro

██████████ si evince che gli immobili pignorati sono, come si legge testualmente:

- "1/3 piena proprietà fabbricati siti in Modica (RG), via Resistenza Partigiana n. 124, distinti al NCEU al foglio 119 part.lla 1684 sub 3 (C/3) e 1684 sub 21 (C/2)";
- "4/6 piena proprietà fabbricati siti in Modica (RG), via Giarratana snc, distinti al NCEU al foglio 62 part.lla 1247 sub 10 (A/2) e 1247 sub 20 (C/6)";
- "7/162 piena proprietà fabbricati siti in Modica (RG), vico Figura 8, distinti al NCEU al foglio 234 part.lla 6784 sub 16 (A/4)";
- "1/27 piena proprietà fabbricati siti in Modica (RG), vico Figura 1, distinti al NCEU al foglio 234 part.lla 6792 sub 1 (C/6)";

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

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza e data regolare comunicazione alle parti interessate, ho effettuato i sopralluoghi agli immobili in data 08/09/2021 alle ore 10.00 e 23/03/2022 alle ore 10.00 (immobili via Resistenza Partigiana), in data 07/04/2022 alle ore 9.30 (immobili via Giarratana) e in data 08/06/2022 alle ore 10.00 (immobili Vico Figura) insieme al custode nominato, Avv. Eleonora Giannone. Nella circostanza, alla presenza della debitrice esecutata, ██████████, come si evince dal verbale di accesso (Allegato A), si è proceduto all'ispezione degli immobili pignorati, eseguendo rilievi a vista, metrici e fotografici. Nel prosieguo verranno illustrati in maniera più dettagliata i risultati delle attività svolte in occasione dell'accesso agli immobili.

RISPOSTA AL PUNTO B). a DEL MANDATO

"Esaminare la completezza/idoneità dei documenti in atti."

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

RISPOSTA AL PUNTO B). b DEL MANDATO

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



Gli immobili pignorati sono correttamente individuati tanto nei documenti catastali quanto in quelli ipo - catastali ad essi relativi. Preme rilevare, in relazione ai soli immobili ubicati alla via Resistenza Partigiana n.124, indicati al punto 1 dell'elenco dei beni pignorati e appartenenti alle due categorie catastali C3 e C2, che il loro identificativo catastale farebbe pensare che gli stessi individuano due subalterni della medesima particella catastale. Una ricerca più attenta e l'incrocio dei dati contenuti nelle visure storiche ha consentito di apprendere che l'immobile identificato dalla p.lla 1684 sub 21 nella realtà fa parte di una p.lla catastale diversa, la ex p.lla 604 oggi 2285 che sotto il profilo ubicativo si trova quasi di fronte la p.lla 1684, lungo la stessa via. A far data dal 04/03/2022 la p.lla 1684 sub 21 è stata infatti soppressa (a seguito alla *Variazione per Modifica Identificativo del 02/03/2022 Pratica RG0011343 in atti dal 04/03/2022*) e ha acquisito il nuovo identificativo catastale, che verrà preso in considerazione ai fini della presente relazione di perizia, che è p.lla 2285 sub 16.

RISPOSTA AL PUNTO B).c DEL MANDATO

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

Il sottoscritto CTU ha verificato i dati catastali effettivamente risultanti e ha valutato con esito positivo la corrispondenza tra i dati riportati nelle certificazioni catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per quelli relativi ad uno degli immobili ubicati alla via Resistenza Partigiana che ha subito una modifica di identificativo, come si è illustrato nel dettaglio al paragrafo precedente. Si riportano di seguito i dati catastali con cui i cespiti oggetto della presente relazione sono oggi univocamente identificati e che si possono anche evincere dalle visure catastali che si riportano fra gli allegati (**Allegato B, Allegato C, Allegato D e Allegato E**):

IMMOBILI DI VIA RESISTENZA PARTIGIANA

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale (Superficie aree scoperte)	Rendita
	119	1684	3	C/3	B	278 mq	281 mq		€ 733,96

Indirizzo: VIA RESISTENZA PARTIGIANA s.n.c., piano: T									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	119	2285	16	C/2	7	184 mq	206 mq	--	€ 541,66
Indirizzo: VIA RESISTENZA PARTIGIANA N. 124, piano: T									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

E' stata acquisita la planimetria catastale di entrambi i subalterni perché disponibile.

Si osserva che la planimetria relativa alla p.lla 2285 sub 16 riporta ancora il vecchio identificativo catastale, p.lla 604 sub 17 precedente anche a quello soppresso, il 1684 sub 21.

IMMOBILI DI VIA GIARRATANA

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	62	1247	10	A/2	3	4,5 vani	121 mq	117 mq	€ 687,47
Indirizzo: VIA GIARRATANA s.n.c., piano: 4									
Intestati: [REDACTED]									

Publicazione
ripubblicazione o ripro

[REDACTED]									
[REDACTED]									
Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	62	1247	20	C/6	8	18 mq	21 mq	--	€ 40,90
Indirizzo: VIA GIARRATANA s.n.c., piano: S1									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

E' stata acquisita la planimetria catastale di entrambi i subalterni perché disponibile.

IMMOBILI DI VICO FIGURA

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	234	6784	16	A/4	2	3,5 vani	80 mq	79 mq	€ 104,84
Indirizzo: VICO FIGURA N.8 piano: T-1									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	234	6792	1	C/6	8	27 mq	27 mq	--	€ 61,36
Indirizzo: VICO FIGURA N.1 piano: T									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

È stata acquisita la planimetria catastale di entrambi i subalterni perché disponibile. Si osserva che la planimetria relativa alla p.lla 6784 sub 16 riporta ancora il vecchio identificativo catastale, p.lla 246 sub 2 del fg. 177.

RISPOSTA AL PUNTO B). d DEL MANDATO

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

Dall'esame contestuale della relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Maria Di Matteo versata in atti, delle visure catastali storiche e delle visure ipo-catastali, risulta che:

- 1) la quota pignorata pari a 1/3 dell'immobile identificato dalla p.lla 1684 sub 3 ubicato a Modica alla via Resistenza Partigiana è pervenuta alla debitrice eseguita [REDACTED] per devoluzione ereditaria dal coniuge [REDACTED] [REDACTED] eredità accettata espressamente giusta Atto pubblico Repertorio 48220/19348 ricevuto l'01/02/2013 dal Notaio Filippo Morello da Ispica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 250/2013 ai nn. 2848/2080, den. n. 61 Vol. 9990/14. Nel P1/11/2014 ULR di Modica, trascritta

ripubblicazione o ripro



all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 29/04/2014 ai nn. 5165/3582. A [REDACTED] l'intero della piena proprietà del cespite, in regime di esclusività personale, pervenne quanto ai 2/3 giusta Atto pubblico di Compravendita Rep. 72150/16697, ricevuto l'08/10/2009 da Notaio Evangelista Ottaviano da Modica trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 15/10/2009 ai nn. 20467/12431 da potere di [REDACTED]. Quanto alla quota di 1/3 per Decreto di trasferimento immobili Rep.21/8, reso il 10/01/2008 dal Tribunale di Modica trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 29/01/2008 ai nn. 2256/1426, da potere di [REDACTED], A [REDACTED] e ai germani [REDACTED] l'intero della piena proprietà, in ragione di 1/3 ciascuno, pervenne per devoluzione ereditaria del marito e padre [REDACTED], denuncia n.363 Vol. 237 del 04/11/1988 U.R. di Modica, trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 10/01/1989 ai nn. 468/435. A [REDACTED] (del 1920) l'intero della piena proprietà era pervenuto in forza di Atto di compravendita ricevuto il 21/03/1970 dal Notaio Pulino da Modica, registrato al n.542 e successiva costruzione (**Allegato F**);

- 2) la **quota pignorata pari a 1/3 dell'immobile identificato dalla p.lla 2285 sub 16 (ex p.lla 1684 sub 21 e p.lla 604 sub 17) ubicato a Modica alla via Resistenza Partigiana è pervenuta alla debitrice esecutata [REDACTED] per devoluzione ereditaria dal coniuge [REDACTED]. [REDACTED] eredità accettata espressamente giusta Atto pubblico Repertorio 48220/19348 ricevuto l'01/02/2013 dal Notaio Filippo Morello da Ispica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 25/02/2013 ai nn. 2848/2080, den. n. 61 Vol. 9990/14 del 21/01/2014 U.R. di Modica, trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 29/04/2014 ai nn. 5165/3582. A [REDACTED] (del 1976) l'intero della piena proprietà del cespite, in regime di esclusività personale, pervenne per Decreto di trasferimento immobili Rep.19/8, reso il 10/01/2008 dal Tribunale di Modica trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 29/01/2008 ai nn. 2254/1424, da potere di Ruta Carmelo. Si rileva che tale dato però si evince esclusivamente dalla relazione notarile a firma del Notaio Di Matteo e dalla visura catastale e non dalla visura ipo-catastale relativa alla particella in quanto al momento del decreto di trasferimento l'identificativo catastale era p.lla 604 sub 2, poi soppressa. Al predetto [REDACTED] il cespite pervenne in forza dell'Atto pubblico di compravendita Rep. 3887 ricevuto il 06/06/1986 dal notaio G. Terranova da Modica trascritto all'Agenzia del**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

del Territorio di Ragusa il 03/07/1986 ai nn. 7734/6436 da potere di [REDACTED] (Allegato G);

- 3) la quota pignorata pari a 4/6 degli immobili identificati dalle p.lle 1247 sub 10 e 1247 sub 20 ubicati a Modica alla via Giarratana è pervenuta alla debitrice esecutata [REDACTED] quanto alla quota di 1/6 per devoluzione ereditaria dal coniuge [REDACTED], eredità accettata espressamente giusta Atto pubblico Repertorio 48220/19348 ricevuto l'01/02/2013 dal Notaio Filippo Morello da Ispica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 25/02/2013 ai nn. 2848/2080 den. n. 61 Vol. 9990/14 del 21/01/2014 U.R. di Modica, trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 29/04/2014 ai nn. 5165/3582. Ai predetti [REDACTED] (del 1976) e Maltese [REDACTED], l'intero della piena proprietà – in ragione di 1/2 ciascuno – pervenne giusta Atto pubblico di Compravendita Rep. 78803/23843 ricevuto il 26/03/2008 dal Notaio Giuseppe Terranova da Modica trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 28/03/2008 ai nn. 6743/4287, da potere della [REDACTED], i cespiti pervennero per edificazione sul suolo, già riportato in Catasto al fg. 62 p.la 648 e all'attualità riportato al fg. 62 p.la 1247, acquistato giusta Atto pubblico di trasformazione di società Rep. 59821, ricevuto il 30/06/2000 dal notaio G. Terranova da Modica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 27/07/2000 ai nn.11125/8837 da potere di [REDACTED]. A [REDACTED] la quota di piena proprietà di 1/3 – in ragione di 1/6 ciascuno – pervenne giusta Atto pubblico Rep. 34948, ricevuto il 24/06/1992 dal notaio G. Terranova da Modica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 18/07/1992 ai nn. 10331/8355 da potere di [REDACTED]. Ai suddetti [REDACTED] il fabbricato rurale pervenne per l'intero della piena proprietà – in ragione di 1/3 ciascuno – in forza dell'Atto di donazione Rep. 362, ricevuto il 30/04/1981 dal notaio Giuseppe Terranova da Modica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 21/05/1981 ai nn. 7266/6553 da potere di [REDACTED] (Allegato H);
- 4) la quota pignorata pari a 7/162 dell'immobile identificato dalla p.la 6784 sub 16 ubicato a Modica al Vico figura n. 8 è pervenuta alla debitrice esecutata [REDACTED] per Atto di Donazione Rep. 54207 ricevuto il 02/04/1988 dal Notaio Giuseppe Terranova da Modica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il

04/05/1998 ai nn. 5580/4559 da potere di [REDACTED] e successiva riunione di usufrutto in morte della donante (Allegato I);

- 5) la **quota pignorata pari a 1/27** dell'immobile identificato dalla **p.lla 6792 sub 1** ubicato a Modica al Vico figura n. 1 è pervenuta alla debitrice esecutata [REDACTED] per Atto di Donazione Rep. 54207 ricevuto il 02/04/1998 dal Notaio Giuseppe Terranova da Modica trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 04/05/1998 ai nn. 5580/4559 da potere di [REDACTED] e successiva riunione di usufrutto in morte della donante (Allegato I).

Chiarita la provenienza e verificata la continuità delle trascrizioni, lo scrivente ha accertato che non esistono servitù o altri vincoli trascritti. Si è però constatato che sugli immobili censiti in Catasto al Fg 119, successivamente al pignoramento del 2019, è stato trascritto un ulteriore pignoramento (Rep. 615 del 03/03/2022) in data 05/04/2022 ai nn. 4112/5493 in favore di SPV PROJECT 1904 SRL. Questo unitamente alle risultanze delle ispezioni ipo-catastali si riporta tra gli allegati (Allegato L).

RISPOSTA AL PUNTO B) e DEL MANDATO

“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 parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione”

I beni pignorati, come detto nei paragrafi precedenti, appartengono per una quota che di seguito si specifica alla debitrice esecutata [REDACTED] e ad altri soggetti.

P.LLA 1684 SUB 3 E P.LLA 2285 SUB 16- VIA RESISTENZA PARTIGIANA

P.LLA 1247 SUB 10 E P.LLA 1247 SUB 20- VIA GIARRATANA

Publicazione
ripubblicazione o ripro

[REDACTED]

P.LLA 6784 SUB 16 VICO FIGURA N. 8

[REDACTED]



P.LLA 6792 SUB 1 VICO FIGURA N. 1

[REDACTED]

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



██
██
██
██
██
██
██
██
██

RISPOSTA AL PUNTO B). f DEL MANDATO

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

Il sottoscritto ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per i cespiti in esame, rilevando quanto riportato nel paragrafo **“RISPOSTA AL PUNTO B). d DEL MANDATO”** a cui si rimanda. Fatta eccezione per gli immobili siti in Vico Figura, il trasferimento delle altre quote pignorata è avvenuto prevalentemente per causa di morte e si rileva che sussiste l'Accettazione espressa di eredità.

In conclusione si può asserire che è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio: il trasferimento di proprietà degli immobili pignorati, tranne quello relativo agli immobili siti in Vico Figura, è avvenuto per causa di morte e la nota di trascrizione dell'accettazione espressa di eredità risulta.

RISPOSTA AL PUNTO C). a DEL MANDATO

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

Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, unitamente alle informazioni contenute negli Atti di provenienza, hanno consentito di apprendere che:

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 1684 SUB 3 - VIA RESISTENZA PARTIGIANA

La costruzione del piano terra dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è avvenuta giusta N.O. edilizio del 25/02/1971 rilasciato all'allora proprietario del suolo, Sig. ██████████

██████████ a seguito del parere positivo espresso dalla Commissione Edilizia in data 05/02/1971 Verbale n. 10941. Successivamente e precisamente in data 11/11/1971 lo stesso Ruta, chiese la Concessione in Sanatoria ai sensi della L.R. 7/80 per sanare degli

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

abusi commessi nella realizzazione del piano terra adibito a deposito latticini ed anche la sopraelevazione del primo piano ove vennero ricavati due appartamenti per civile abitazione, in totale assenza di concessione edilizia. La suddetta istanza di sanatoria venne rigettata a seguito di pronuncia dell'Ufficiale Sanitario in data 13/04/1982. Il 3 luglio del 1984 il Sig. ██████████ fu diffidato dal Comune a sospendere la realizzazione delle opere. In data 21/11/1984 gli arrivò pure la diffida del Genio Civile di Ragusa. Il 21/03/1986 ed il 30/04/1986 il sig. Ruta Vincenzo presentò al Comune di Modica rispettivamente Domanda di Condono Edilizio n. 174 e 887 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85. In data 04/05/1994 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 115 Prot. n. 420/OR. In data 21/08/1998 viene rilasciata per l'edificio l'Autorizzazione di Allaccio Fognario e allo Scarico n. 360. In relazione all'immobile pignorato, ubicato al piano terra, è stata rilasciata Agibilità n°89/1998 OR in data 02/11/1998. In data 05/06/2000 prot. 9795 il sig. ██████████ marito della debitrice esecutata ed allora affittuario, presenta al Comune un'istanza per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso del locale pignorato da magazzino con annesso ufficio a laboratorio artigianale per la trasformazione del latte con annesso piccolo punto vendita e ufficio. In data 08/08/2000 con prot. 713/OR viene rilasciata l'Autorizzazione N. 258 per il cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85. In data 30/08/2000 con prot. N. 14277 viene richiesta una nuova autorizzazione allo scarico che, con il numero 141, viene rilasciata in data 26/09/2000. In data 29/09/2000 viene rilasciato un nuovo certificato di agibilità, il n.94. In data 07/09/2012 viene rilasciata l'Autorizzazione allo Scarico n°75/2012 come rinnovo dell'Autorizzazione n. 141/2000 già posseduta dall'immobile (**Allegato M**).

L'esame dello stato dei luoghi ha evidenziato la presenza di alcune difformità rispetto al progetto autorizzato. Nello specifico in aderenza al prospetto laterale, quello ovest, è stata realizzata una tettoia con struttura metallica delle dimensioni di 5,20 m x 13,40 m con altezza alla gronda di 4,13 ml che è provvista di copertura e che risulta chiusa dal lato parallelo al prospetto, per mezzo di pannelli grecati. La struttura a sostegno dei pannelli di copertura è ancorata immediatamente al di sotto del balcone del piano primo. La presenza di tale manufatto non si evince dagli elaborati grafici del progetto approvato.

Si è altresì accertata la presenza di lievi difformità nella distribuzione interna (chiusura e/o spostamento di porte, ecc.) e si è preso atto del diverso utilizzo dell'area sgombero ove è stato allestito un vero e proprio ufficio che anziché presentare un controsoffitto, come indicato negli elaborati grafici del progetto approvato, è coperto da un piano di copertura.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

utilizzato come sgombero a cui si accede da una scala in metallo, anch'essa non autorizzata.

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 2285 SUB 16- VIA RESISTENZA PARTIGIANA

Sul suolo su cui oggi insiste il fabbricato a cui appartiene il cespite pignorato originariamente è stato ottenuto, da uno dei precedenti proprietari, un Nulla Osta Edilizio datato 27/04/1971 (*Progetto approvato in data 06/04/1971 Verbale Commissione Edilizia n. 1169*) per la realizzazione di un edificio industriale, piano terra da adibire a laboratorio e primo piano da adibire ad esposizione. Successivamente però è stato realizzato un ulteriore piano, in difformità, contenente degli appartamenti ad uso civile abitazione ed è stata variata la destinazione del piano terra, ove sono stati ricavati dei box auto chiusi, e del piano primo. Per tale motivo venne richiesta, ad ottobre del 1980, una Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n°7/1980. Alla richiesta seguì il rilascio, per tutto l'edificio, della C.E. in sanatoria n°73, in data 18/03/1994. In data 28/05/1997 venne pure rilasciata, per l'immobile, l'Autorizzazione di allaccio fognario e allo scarico n. 080. In data 21/04/1998, poi, è stata rilasciata per il cespite di nostro interesse Autorizzazione di agibilità n. 70/1997 OR. In data 11/05/2010 venne rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 154 prot. N. 596/OR in riferimento ad una richiesta presentata in data 09/05/1986 ai sensi delle leggi n.ri 47/85 e 37/85 con protocollo n. 1003, per avere effettuato il cambio di destinazione d'uso da laboratorio a deposito commerciale di parte del piano terra ove è ubicato il cespite di nostro interesse. In data 03/02/2011 con prot. N. 6580 viene richiesta dall'allora proprietario, il sig. ██████████ marito della debitrice esecutata, una concessione edilizia per il frazionamento in due unità del locale a piano terra destinato a deposito commerciale, con cambio di destinazione d'uso ad artigianale di una unità. In data 11/05/2012 viene rilasciata la C.E. in regime ordinario per la suddivisione del locale esistente in due unità con il cambio di destinazione d'uso dell'unità più piccola ad attività artigianale non nociva per la lavorazione del latte e di una porzione di quello più grande da destinare a parcheggio di pertinenza della nuova attività artigianale (**Allegato N**).

L'esame dello stato dei luoghi ha messo in evidenza la parziale conformità agli elaborati grafici del progetto approvato. Nello specifico si è accertato che uno dei due locali è stato suddiviso in due e così allo stato attuale ci sono in totale tre locali. Il cespite dunque anziché essere suddiviso in due locali, è suddiviso in tre e lo spazio destinato al parcheggio nel progetto è invece occupato da una grande cella frigorifera. Si è altresì

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ascertato che solo il locale a destinazione d'uso artigianale è completo e rifinito. Sotto il profilo catastale si è ancora in presenza di un unico locale perchè non si è provveduto al frazionamento né nella versione autorizzata dall'ufficio tecnico che prevedeva la presenza di due locali né nell'ultima versione non autorizzata con tre locali, motivo per cui abbiamo un solo subalterno a cui corrisponde una planimetria catastale raffigurante un unico locale che invece nei fatti è stato suddiviso in tre ambienti non comunicanti, ciascuno con un accesso indipendente.

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 1247 SUB 10 E P.LLA 1247 SUB 20- VIA GIARRATANA

La costruzione dell'edificio di cui fanno parte i due subalterni pignorati è avvenuta giusta Concessione Edilizia n.296 di 02/07/1992, Prot. N. 714/OR e successiva Concessione Edilizia in Variante N. 467 del 15/11/2007, Prot. N. 561/OR rilasciate alla società [REDACTED]

[REDACTED] In data 20/10/2008 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità Parziale n. 104/2008 OR. (Allegato O).

L'esame dello stato dei luoghi ha evidenziato una complessiva conformità fra lo stato dei luoghi e gli elaborati del progetto approvato.

IMMOBILI IDENTIFICATI DALLA P.LLA 6784 SUB 16 VICO FIGURA N. 8 E dalla P.LLA 6792 SUB 1 VICO FIGURA N. 1

Nell'atto di provenienza viene dichiarato che gli immobili sono stati realizzati in data antecedente al 1 settembre 1967. Posto che essi sono ubicati in centro storico e quindi in una zona potenzialmente interessata dalla pianificazione comunale già dal 1942 in cui vigeva l'obbligo dell'ottenimento della licenza per gli interventi edilizi, si è ritenuto opportuno verificare l'esistenza di eventuali nulla osta edilizi antecedenti al 1967 e così si è deciso di visionare gli atti di trasferimento a ritroso e di esperire ulteriori indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Dalle indagini condotte è emerso che la casa già nel 1935 (quindi antecedentemente al 1942), data in cui è stato stipulato l'atto ricevuto dal Notaio Blandino da Modica e registrato al n. 168, era già esistente. Per quanto riguarda il garage, appartenente ad un fabbricato distinto, le ricerche condotte presso l'UTC hanno consentito di apprendere che non ci sono fascicoli edilizi ad esso relativo e quindi si può ipotizzare che anch'esso fosse preesistente al 1942. L'esame dello stato dei luoghi ha consentito di accertare la presenza di una differenza con la planimetria catastale. Nello specifico la finestra della cucina riportata nella planimetria del Catasto nei fatti è una porta finestra ma non si dispone di informazioni a sufficienza per potere asserire che questa modificazione è stata apportata successivamente al 1942 visto che la costruzione dell'immobile risale ad

Publicazione
ripubblicazione o ripro

un'epoca precedente, che non è stata rinvenuta una pratica edilizia e che l'ipotesi di un errore nella redazione della planimetria è plausibile.

RISPOSTA AL PUNTO C),b DEL MANDATO

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

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 1684 SUB 3 - VIA RESISTENZA PARTIGIANA

Per il cespite in oggetto è stato rilasciato il certificato di agibilità n.94 in data 29/09/2000.

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 2285 SUB 16 - VIA RESISTENZA PARTIGIANA

L'esame della pratica edilizia ha consentito di accertare che per il locale di interesse è stata rilasciata in data 21/04/1998 Autorizzazione di agibilità n. 70/1997 OR ma esso successivamente, per come illustrato, è stato modificato perché ha cambiato destinazione d'uso e perché è stato suddiviso. Per tale motivo bisognerà procedere all'ottenimento di una nuova autorizzazione di agibilità previa regolarizzazione urbanistica e catastale.

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 1247 SUB 10 E P.LLA 1247 SUB 20- VIA GIARRATANA

Per i cespiti in oggetto è stata rilasciata in data 20/10/2008 Autorizzazione di Abitabilità Parziale con protocollo n. 104/2008 OR.

IMMOBILI IDENTIFICATI DALLA P.LLA 6784 SUB 16 VICO FIGURA N. 8 E dalla P.LLA 6792 SUB 1 VICO FIGURA N. 1

Non risulta l'esistenza di Autorizzazione di abitabilità e ciò non deve stupire vista l'epoca di realizzazione degli immobili. Ai fini dell'ottenimento sarà necessario provvedere all'adeguamento degli impianti tecnologici che risultano non conformi alle attuali norme vigenti in materia.

RISPOSTA AL PUNTO C),c DEL MANDATO

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

Elencate ai paragrafi precedenti tutte le difformità riscontrate, nel seguito si procederà ad indicare l'iter da seguire per regolarizzare quelle passibili di essere sanate e gli oneri da sostenere.

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 1684 SUB 3 - VIA RESISTENZA PARTIGIANA

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate occorrerebbe presentare al Comune, nello specifico all'ufficio SUAP (Sportello Unico per le attività Produttive) una Cila in Sanatoria pagando gli oneri previsti per la tettoia e l'ammenda per il fatto di aver eseguito delle opere in difformità. Contestualmente andrebbe presentata la pratica al Genio Civile e andrebbe pagata la sanzione prevista. Tenendo conto poi di eventuali spese per l'adeguamento delle strutture esistenti che ad oggi non sono quantificabili, delle spese per l'adeguamento degli impianti e per l'ottenimento di una nuova agibilità e considerando anche le competenze tecniche per la presentazione delle pratiche suddette presso gli uffici di riferimento è possibile asserire che il costo di regolarizzazione ammonta a 10.000,00 euro circa a corpo.

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 2285 SUB 16 - VIA RESISTENZA PARTIGIANA

Ai fini della regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate è possibile essenzialmente procedere in tre diversi modi:

- 1) Effettuare la demolizione del tramezzo abusivo per ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato.....Costo 2.000,00 euro a corpo
- 2) Realizzazione di apertura di collegamento fra i locali previa presentazione di una Cila per diversa distribuzione interna.....Costo 3.000,00 euro a corpo (compreso l'importo della sanzione prevista per l'abuso commesso)
- 3) Presentazione Scia in sanatoria per frazionamento unità immobiliare.....Costo 3.000,00 euro a corpo (compreso l'importo della sanzione prevista per l'abuso commesso)

Ai fini della regolarizzazione catastale in tutti e tre i casi occorrerà procedere alla presentazione di una pratica Docfa con la quale viene riprodotta l'esatta planimetria del locale e il costo si aggira intorno ai 1.000,00 euro a corpo.

IMMOBILE IDENTIFICATO DALLA P.LLA 1247 SUB 10 E P.LLA 1247 SUB 20- VIA GIARRATANA

Non essendosi accertate difformità non sono stati quantificati oneri da detrarre dal successivo valore di stima.

IMMOBILI IDENTIFICATI DALLA P.LLA 6784 SUB 16 VICO FIGURA N. 8 E dalla P.LLA 6792 SUB 1 VICO FIGURA N. 1

Non risulta l'esistenza di Autorizzazione di abitabilità e ciò non deve stupire vista l'età di realizzazione degli immobili. Ai fini dell'ottenimento sarà necessario provvedere

Publicazione
ripubblicazione o ripro

all'adeguamento degli impianti tecnologici che risultano non conformi alle attuali norme vigenti in materia.

RISPOSTA AL PUNTO C) d DEL MANDATO

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

Dalle informazioni reperite e dai documenti in possesso non sussistono oneri urbanistici pendenti relativi alle concessioni edilizie rilasciate; occorrerà comunque regolarizzare le difformità riscontrate ove i progetti autorizzati non rispecchiano lo stato reale dei luoghi. Si rimanda al paragrafo **RISPOSTA AL PUNTO C) a DEL MANDATO** ove si è ampiamente parlato delle difformità riscontrate.

RISPOSTA AL PUNTO C) e DEL MANDATO

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

Le indagini condotte non hanno fornito indicazioni relative a tali elementi.

RISPOSTA AL PUNTO D) DEL MANDATO

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

IMMOBILI VIA RESISTENZA PARTIGIANA

Le informazioni assunte hanno consentito di apprendere che i cespiti di interesse ricadono all'interno della zona del PRG indicata come B0 e che su di essi non gravano vincoli di tipo paesaggistico. E' presente invece il vincolo idrogeologico.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'art.35 forniscono le seguenti indicazioni:

Art. 35 Zone B0 - Mantenimento dello stato di fatto

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti; le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. **Destinazioni di zona:** Residenziali. Ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché

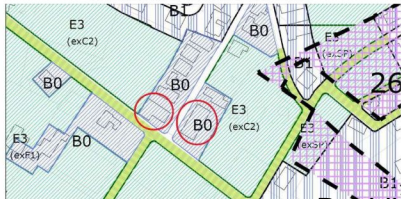
compatibile Pag. 29 di 44 NTA adeguate al D.D.G n. 214/2017 Dip. Regionale Urbanistica – ARTA Sicilia con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Prescrizioni particolari: Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.



Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dei cespi del foglio 119

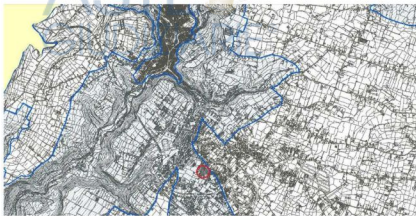


Stralcio PRG con indicazione dell'ubicazione dei cespi del foglio 119

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Stralcio piano paesaggistico con indicazione dell'ubicazione dei cespiti del foglio 119



Stralcio carta del vincolo idrogeologico con indicazione dell'ubicazione dei cespiti del foglio 119

IMMOBILI VIA GIARRATANA

Le informazioni assunte hanno consentito di apprendere che i cespiti di interesse ricadono all'interno della zona del PRG indicata come B0, che ricadono all'interno dell'Area di Tutela 2 zona 7g e che sono interessati dal vincolo idrogeologico.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'art.35 forniscono le seguenti indicazioni:

Art. 35 Zone B0 - Mantenimento dello stato di fatto

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. **Destinazioni di zona:** Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile Pag. 29 di 44 NTA adeguate al D.D.G n. 214/2017 Dip. Regionale Urbanistica – ARTA Sicilia con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Prescrizioni particolari: Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

Nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico si legge per la zona 7g ricadente in Area di tutela 2: **7g. Alto corso della Fiumara Modica-Scili e Cava Palombieri.**

Area di interesse archeologico comprese- Livello di Tutela 2

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

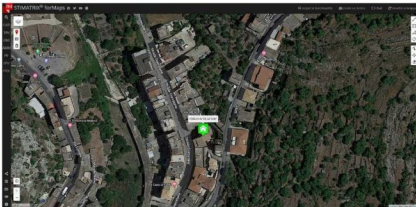
- tutela delle formazioni riparali;
- recupero paesaggistico-ambientale;
- eliminazione dei detrattori.

In queste aree non è consentito:

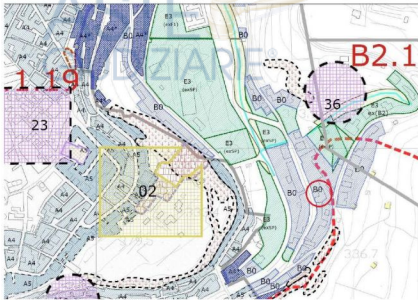
- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;
- aprire nuove cave;
- effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico;

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la compatibilità "Archeologica".



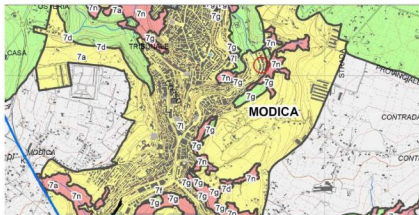
Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dei cespi del foglio 62



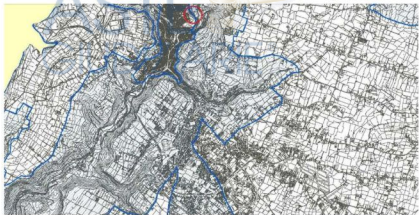
Stralcio PRG con indicazione dell'ubicazione dei cespi del foglio 62

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione





Stralcio piano paesaggistico con indicazione dell'ubicazione dei cespiti del foglio 62



Stralcio carta del vincolo idrogeologico con indicazione dell'ubicazione dei cespiti del foglio 62

IMMOBILI VICO FIGURA

Le informazioni assunte hanno consentito di apprendere che i cespiti di interesse ricadono all'interno della zona del PRG indicata come A3, che ricadono all'interno dell'Area di Tutela 2 zona 7g e che non sono interessati dal vincolo idrogeologico.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG all'art.32 forniscono le seguenti indicazioni:

Art. 32 Zona A3 - Centro storico

Definizione: Comprende il sito dell'antico tessuto urbano che ha particolare interesse storico, ambientale e nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed artisticamente più significativi, comprese le zone circostanti.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La perimetrazione è definita dal Piano Paesaggistico.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Considerata la notevole importanza dell'impianto storico artistico, è previsto l'intervento unitario tramite piano particolareggiato esteso all'intera area del centro storico. In alternativa, il P.P. potrà essere attuato per comparti in riferimento alle C. Ass. dell'11 luglio 2000 n. 2-DRU e 3-DRU dopo che sarà approvata dalla Soprintendenza ai B.B. C.C. A.A. la divisione in comparti e le norme che la regolano.

Prescrizioni particolari: Nelle more dell'attuazione del piano particolareggiato sono consentite soltanto ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo. Ogni attività comportante richiesta dell'autorizzazione o concessione edilizia, dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato i cui colori, siano ricorrenti del posto e non dissonanti; è escluso ogni tipo di rivestimento; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti ed il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita.
- i balconi devono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max. cm. 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di ml 1,00. Essi devono avere soltanto ringhiere in ferro, battuto e/o lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale.
- le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; sono prescritti canali e pluviali in metallo, con esclusione di tipi polivinilici, eternit e simili.
- i serramenti esterni, portoni, finestre, porte finestre, devono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono esclusi gli avvolgibili di qualsiasi tipo.
- in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del posto.
- le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato; esse, se sovrapposte alla cortina muraria dello stesso,

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

- le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.
- l'eventuale ripristino di tetti a falda deve avvenire con il reimpiego delle tegole esistenti e nel caso di sostituzione con altre similari per forma e colore. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza ai BB.CC. e AA.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Indici di zona: definiti in sede di formazione del piano particolareggiato e, in ogni caso, mai superiori al 50% della densità esistente.

Altezza massima consentita: definita in sede di formazione del piano particolareggiato e, in ogni caso, non superiore alle altezze preesistenti.

Prescrizioni particolari: ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art. 28 titolo II della L.R. 26/05/1973 n° 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444.

Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate al "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano. Prescrizioni transitorie: nelle more di adozione del Piano Particolareggiato sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico si legge per la zona 7g ricadente in Area di tutela 2:

7g. Alto corso della Fiumara Modica-Scicli e Cava Palombieri. Aree di interesse archeologico comprese- Livello di Tutela 2

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- tutela delle formazioni ripariali;
- recupero paesaggistico-ambientale;
- eliminazione dei detrattori.

In queste aree non è consentito:

- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;
- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio

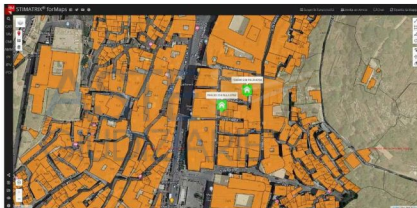
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;

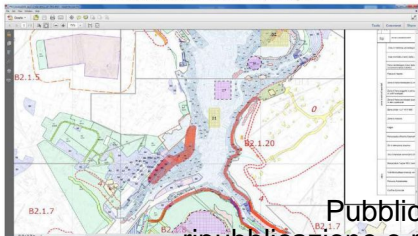
- aprire nuove cave;
- effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico;

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

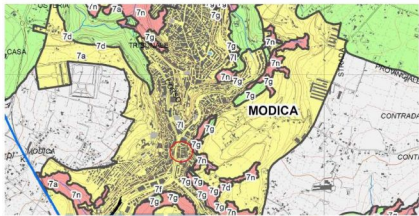


Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dei cespi del foglio 234



Stralcio PRG con indicazione dell'ubicazione dei cespi del foglio 234

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Stralcio piano paesaggistico con indicazione dell'ubicazione dei cespi del foglio 234

RISPOSTA AL PUNTO E) DEL MANDATO

"Verificare la consistenza e l'esatta identificazione"

Gli immobili pignorati, ubicati in territorio di Modica, sono così identificati catastalmente:

IMMOBILI VIA RESISTENZA PARTIGIANA

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	119	1684	3	C/3	8	273 mq	261 mq	--	€ 733,16
Indirizzo: VIA RESISTENZA PARTIGIANA s.n.c., piano: T									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	119	2285	16	C/2	7	184 mq	206 mq	--	€ 541,66
Indirizzo: VIA RESISTENZA PARTIGIANA N.124, piano: T									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

IMMOBILI VIA GIARRATANA

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	62	1247	10	A/2	3	6,5 vani	121 mq	117 mq	€ 587,47
Indirizzo: VIA GIARRATANA s.n.c., piano: 4									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	62	1247	20	C/6	8	18 mq	21 mq		
Indirizzo: VIA GIARRATANA s.n.c., piano: S1									

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Intestati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

IMMOBILI VICO FIGURA

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	234	6784	16	A/4	2	3,5 vani	80 mq	79 mq	€ 104,84
Indirizzo: VICO FIGURA N.8 piano: T-1									
Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	234	6792	1	C/6	8	27 mq	27 mq	--	€ 1,36
Indirizzo: VICO FIGURA N.1 piano: T									
Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]									

[REDACTED]

RISPOSTA AL PUNTO E).b DEL MANDATO

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

In occasione dei sopralluoghi si è eseguito il rilievo visivo, metrico e fotografico degli immobili, i cui risultati saranno esposti dettagliatamente nel paragrafo relativo alla stima.

RISPOSTA AL PUNTO E).c DEL MANDATO

“Accertare lo stato di conservazione”

In occasione dei sopralluoghi si è eseguito il rilievo visivo e fotografico degli immobili, i cui risultati saranno esposti dettagliatamente nel paragrafo relativo alla stima.

RISPOSTA AL PUNTO E).d DEL MANDATO

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

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

RISPOSTA AL PUNTO E).e DEL MANDATO

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

I beni pignorati, come detto nei paragrafi precedenti, appartengono per una quota che di seguito si specifica alla debitrice eseguita [REDACTED] e ad altri soggetti.

P.LLA 1684 SUB 3 E P.LLA 2285 SUB 16- VIA RESISTENZA PARTIGIANA

[REDACTED]

P.LLA 1247 SUB 10 E P.LLA 1247 SUB 20- VIA GIARRATANA

[REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

[REDACTED]
[REDACTED]

P.LLA 6784 SUB 16 VICO FIGURA N. 8

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

P.LLA 6792 SUB 1 VICO FIGURA N. 1

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Publicazio
ripubblicazione o ripro



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile di via Resistenza Partigiana identificato in Catasto dalla p.lla 1684 sub 3 è utilizzato dalla stessa debitrice esecutata essendo sede dell'attività del caseificio; l'immobile di via Resistenza Partigiana identificato in catasto dalla p.lla 2285 sub 16 utilizzato dalla stessa debitrice esecutata come complemento dell'attività del caseificio; gli immobili di via Giarratana sono utilizzati dalla debitrice esecutata e dalla sua famiglia e infatti al momento del sopralluogo sono risultati abitati; gli immobili di Vico Figura sono utilizzati da due zie anziane della debitrice esecutata che vi risiedono.

RISPOSTA AL PUNTO E) f DEL MANDATO

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

Le informazioni inerenti la procedura che ci occupa sono state fornite alla debitrice esecutata in occasione dei sopralluoghi.

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

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

IMMOBILE DI VIA RESISTENZA PARTIGIANA (p.lla 2285)

I cespiti in esame fanno parte del **Condominio denominato Sammito**, sito in Via Resistenza Partigiana n. 124/H a Modica (RG), attualmente amministrato, anche se in via straordinaria come dallo stesso dichiaratomi telefonicamente, dal Dott. [REDACTED]. In merito alle **spese condominiali insolute**, ai sensi dell'Art. 63 comma 4°, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile (*chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*), in base a quanto dichiarato dall'amministratore pro tempore si fa presente attualmente i debiti condominiali della sig. [REDACTED] ammontano a [REDACTED] con tale [REDACTED]

€ 635,91. In questa cifra rientra l'acconto per le quote condominiali anno 2022 e le spese tecniche per inserimento ed allineamento unità immobiliari su mappa € 535,91
Pertanto in totale le spese condominiali insolute ammontano ad un totale pari ad € 635,91
(Allegato P).

IMMOBILE DI VIA GIARRATANA

I cespiti in esame fanno parte del **Condominio denominato Giarratana**, sito in Via Giarratana n. 170 a Modica (RG), attualmente amministrato dal [REDACTED]

In merito alle **spese condominiali insolute**, ai sensi dell'Art. 63 comma 4°, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile (*chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*), in base a quanto dichiarato dall'amministratore pro tempore si ha:

- l'ammontare annuo delle spese condominiali per le unità immobiliari di proprietà della sig.ra [REDACTED] è di € 618,52, quota trimestrale € 154,63;
- Il debito delle unità immobiliari (appartamento + garage), aggiornato al 31/08/2022, è pari a € 822,69 e riguarda le seguenti rate:
 1. saldo al 30/11/2021 di € 13,80;
 2. dicembre-gennaio-febbraio 2022 di € 154,63;
 3. marzo – aprile – maggio 2022 di € 154,63;
 4. giugno – luglio – agosto 2022 di € 154,63;
 5. rata straordinaria per la manutenzione dell'ascensore, delibera dell'08/07/2022, di € 145,00 per eseguire i lavori indicati nella prescrizione formulata dall'organismo notificato;
 6. rata straordinaria di € 200,00 per appartamento, deliberata durante l'assemblea del 19/01/2022 per far fronte alla spesa prevista per la redazione dello studio di fattibilità (detrazione fiscale del 50%-60%-110%).

Pertanto in totale (anno solare precedente e anno in corso) fino al 31/08/2022, le spese condominiali insolute ammontano ad un totale pari ad € 822,69 (Allegato P).

RISPOSTA AL PUNTO G) DEL MANDATO

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

Il CTU in allegato riporta il certificato di residenza rilasciato dal Comune di Modica (Allegato Q) dal quale si evince che la predetta residenza viene occupata nell'immobile di via

Giarratana assieme ai suoi figli, essendo il marito deceduto. Il locale di via Resistenza Partigiana identificato dalla p.lla 1684 è utilizzato dalla debitrice esecutata che vi esercita l'attività di caseificazione; il locale di via Resistenza Partigiana identificato dalla p.la 2285; quelli di Vico Figura sono utilizzati da due zie anziane della debitrice che nell'appartamento risiedono.

RISPOSTA AL PUNTO H).a DEL MANDATO

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

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

RISPOSTA AL PUNTO H). b DEL MANDATO

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

Il CTU in allegato riporta il certificato di residenza rilasciato dal Comune di Modica (Allegato Q) dal quale si evince che la debitrice esecutata risiede nell'immobile di via Giarratana assieme ai suoi figli, essendo il marito deceduto.

RISPOSTA AL PUNTO I).a DEL MANDATO

“Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2, etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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

Prima di procedere alla compilazione della relazione di stima lo scrivente ritiene opportuno individuare i lotti di vendita. Nel caso in esame, i dati catastali pertinenti ai lotti oggetto di

Publicazione
ripubblicazione o ripro

pignoramento e la loro diversa ubicazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno costituire 4 **LOTTI DI VENDITA** comprendenti gli immobili pignorati, che nell' Atto di Pignoramento sono individuati nel seguente modo:




- "1/3 piena proprietà fabbricati siti in Modica (RG), via Resistenza Partigiana n. 124, distinti al NCEU al foglio 119 part.lla 1684 sub 3 (C/3) e 1684 sub 21 (C/2)";
- "4/6 piena proprietà fabbricati siti in Modica (RG), via Giarratana snc, distinti al NCEU al foglio 62 part.lla 1247 sub 10 (A/2) e 1247 sub 20 (C/6)";
- "7/162 piena proprietà fabbricati siti in Modica (RG), vico Figura 8, distinti al NCEU al foglio 234 part.lla 6784 sub 16 (A/4)";
- "1/27 piena proprietà fabbricati siti in Modica (RG), vico Figura 1, distinti al NCEU al foglio 234 part.lla 6792 sub 1 (C/6)";

I cespiti oggetto di pignoramento possono essere sintetizzati nella seguente tabella in cui sono individuati i lotti di vendita.


SINTESI LOTTO DI VENDITA					
LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
LOTTO N.1	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1	1/3 Diritto di proprietà Cat. C/3- Laboratori per arti e mestieri	Modica (RG) Via Resistenza Partigiana	Catasto Fabbricati Modica Fg.119 P.lla 1684 sub 3,Piano T	
LOTTO N.2	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 2	1/3 Diritto di proprietà Cat. C/2- Magazzini e locali di deposito	Modica (RG) Via Resistenza Partigiana	Catasto Fabbricati Modica Fg.119 P.lla 2285 sub 16,Piano T	
LOTTO	Unità Negoziale n. 2 Immobile n. 1	4/6 Diritto di proprietà Cat. A/2- Abitazioni di tipo civile	Modica (RG) Via Giarratana s.n.c	Catasto Fabbricati Modica Fg.62 P.lla 1247 sub 10,Piano 4	

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione


N.3	Unità Negoziale n. 2 Immobile n. 2	4/6 Diritto di proprietà Cat. C/6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	Modica (RG) Via Giarratana s.n.c.	Catasto Fabbricati Modica Fg.62 P.Illa 1247 sub 20, Piano S1	
LOTTO N.4	Unità Negoziale n. 3 Immobile n. 1	7/162 Diritto di proprietà Cat. A/4- Abitazioni di tipo popolare	Modica (RG) Vico Figura n.8.	Catasto Fabbricati Modica Fg.234 P.Illa 6784 sub 16, Piano T-1	
	Unità Negoziale n. 3 Immobile n. 2	72/1944 Diritto di proprietà Cat. C/6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	Modica (RG) Vico Figura n.1	Catasto Fabbricati Modica Fg.234 P.Illa 6792 sub 1, Piano T	



Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.Illa 1684 sub 3 del foglio 119** confina con traversa della via Resistenza Partigiana, con proprietà  con proprietà  e con proprietà  salvo altri.

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.Illa 2285 sub 16 del foglio 119** confina con suolo condominiale, con boxes di proprietà di terzi, con il vano scala e con la traversa di via Resistenza Partigiana.

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.Illa 1247 sub 10 del foglio 62** confina con vano scala e vano ascensore, con edificio di  o suoi aventi causa e con spazi esterni condominiali, salvo altri.

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.Illa 1247 sub 20 del foglio 62** confina con box auto di altra ditta, con corsia di manovra e con perimetrale da due lati.

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.Illa 6784 sub 16 del foglio 234** confina con il Vico Figura, con casa degli eredi Frasca o loro aventi causa e con casa di  o suoi aventi causa, salvo altri.

Il **cespite** identificato catastalmente dalla **p.Illa 6792 sub 1 del foglio 234** confina con Vico Figura, con locale degli eredi di  con la via Santa e sottostante a casa degli eredi .

ALLEGATI

- 1) Allegato **A**: Verbali d'accesso
- 2) Allegato **B**: Documenti catastali immobile via Resistenza Partigiana p.Illa 1684 sub 3 del foglio 119
- 3) Allegato **C**: Documenti catastali immobile via Resistenza Partigiana p.Illa 2285 sub 16 del foglio 119
- 4) Allegato **D**: Documenti catastali immobile via Giarratana n. 1 sub 17 del foglio 62

Publicazione e riproduzione

- 5) Allegato **E**: Documenti catastali immobile vico Figura p.lla 6784 sub 16 e 6792 sub 1 del foglio 234
- 6) Allegato **F**: Atti di provenienza immobile via Resistenza Partigiana p.lla 1684 sub 3 del foglio 119
- 7) Allegato **G**: Atti di provenienza immobile via Resistenza Partigiana p.lla 2285 sub 16 del foglio 119
- 8) Allegato **H**: Atti di provenienza immobile via Giarratana p.lla 1247 sub 10 e sub 20 del foglio 62
- 9) Allegato **I**: Atti di provenienza immobile vico Figura p.lla 6784 sub 16 e 6792 sub 1 del foglio 234
- 10) Allegato **L**: Ispezioni Ipotecarie;
- 11) Allegato **M**: Risultanze delle indagini urbanistiche relative all' immobile di via Resistenza Partigiana p.lla 1684 sub 3 del foglio 119
- 12) Allegato **N**: Risultanze delle indagini urbanistiche relative all' immobile di via Resistenza Partigiana p.lla 2285 sub 16 del foglio 119
- 13) Allegato **O**: Risultanze delle indagini urbanistiche relative all' immobile di via Giarratana p.lla 1247 sub 10 e sub 20 del foglio 62
- 14) Allegato **P**: Dichiarazioni degli Amministratori di Condominio
- 15) Allegato **Q**: Certificato di Residenza



Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI RAGUSA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO

N. 311/2019 R.G. Es. Imm.

CREDITORE PROCEDENTE

████████████████████
Avv. Sallemi Sebastiano

DEBITRICE ESECUTATA

████████████████████
Avv. Zaccaria Gianluca

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 1

Modica li 15/09/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco

Publicazione
ripubblicazione o ripro

SCHEDE SINTETICA LOTTO 1	
Esecuzione immobiliare n.311/2019 R.G.E.S. IM, promossa da [REDACTED]	
Giudice Dott. NAPISARDA GILBERTO ORAZIO	
Custode Giudiziario: Avv. Eleonora Giannone	
Esperto del procedimento: Ing. Gianfranco Cicero Santolena	
DIRITTO	Piano proprietà per la quota di 1/3
BENE	Locale artigianale destinato alla lavorazione e trasformazione del latte con annesso punto vendita ed ufficio
UBICAZIONE	Modica (RG), Via Resistenza Partigiana n.124 (Coordinate 36.8344075; 14.7690211)
TITOLARITA'	Piano proprietà per la quota di 1/3, pervenuta alla debitrice esecutiva [REDACTED] per devoluzione ereditaria dal coniuge [REDACTED] nato il 27/07/1919 e Modica e deceduto il 20/01/2013, eredità accertata espressamente giusta Atto pubblico Repertorio 412/2019/9048 ricevuto l'01/02/2013 dal Notaio Filippo Morale da Ispica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 25/02/2013 al n. 2948/2010, den. n. 61 Vol. 9990/4 del 21/01/2014 U.R. di Modica, trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 29/04/2014 al n. 5165/2012.
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati Modica Pg. 119 pila 1684 sub 2
LOTTO	LOTTO N.1
OCCUPAZIONE	Il locale artigianale viene utilizzato dalla debitrice esecutiva che vi esercita l'attività di caseificazione.
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (XART. 547, c. 2)	La documentazione risulta completa e corretta.
IRREGOLARITA' E ABUSI	Realizzazione di una terrazza abusiva con chiusura orizzontale di copertura e chiusure verticali, a dispetto del prospetto over. Presenza di leve difformità nella distribuzione interna (chiusure e/o spostamento di porte, ecc.) e diverso utilizzo dell'area sgombero ove è stato allestito un vero e proprio ufficio che anziché presentare un cartosoffitto, come indicato negli elaborati grafici del progetto approvato, è coperto da un piano calpestabile utilizzato come sgombero a cui si accede da una scala in metallo, anch'essa non autorizzata.
TITOLARITA' URBANISTICA	La costruzione del piano terra dell'edificio di cui fa parte immobile pignorato è avvenuta giusta N.O. edilizio del 25/02/1971 rilasciato all'allora proprietario del suolo, Sig. [REDACTED] in data 04/05/1994 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 115 Prot. n. 420/0R in relazione all'immobile pignorato, ubicato al piano terra, è stata rilasciata Agibilità n°931998 OR in data 02/11/1998. In data 08/03/2000 con prot. 713/0R viene rilasciata l'Autorizzazione N. 259 per il cambio di destinazione d'uso del locale pignorato da magazzino con annesso ufficio a laboratorio artigianale per la trasformazione del latte con annesso piccolo punto vendita e ufficio ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85. In data 29/09/2000 viene rilasciato un nuovo certificato di agibilità, il n.34.
AGIBILITA'/ABITABILITA'	L'immobile è provvisto di certificato di agibilità n.34 del 29/09/2000
DIVISIBILITA'	Il ceppo è funzionalmente indivisibile
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (INTERO)	171.000,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO (INTERO)	136.250,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA QUOTA PIGNORATA DI 2/3	31.932,00 €
VENDIBILITA' E MOTIVO	SCARSA: perché trattasi di quota indivisa non passibile di autonomo e libero godimento
VINCOLI	La particella ricade in zona interessata dal vincolo idrogeologico
ONERI	Considerando gli oneri relativi alle difformità urbanistiche e catastali da sanare, si ha un totale per il lotto di [REDACTED]
APE	Non è stato redatto in ossequio al presente articolo. Il lotto non possiede nemmeno la prima categoria di destinazione oneri di 200/00 euro per il solo vano uffici

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

Trascrizioni e iscrizioni Prejudizievole	ISCRIZIONI
	ISCRIZIONE NN. 1457/00365 del 11/07/2019, Intesa Giudiziale emanata da Decreto Ingenuo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio N. 1094/2019 del 27/06/2019;
	TRASCRIZIONI
	TRASCRIZIONE NN. 2060/2018 del 25/02/2013 Atto per causa di morte, Accettazione espresa di eredi , Pubblico Ufficiale Morillo Filippo Repertorio N. 41220/19048 del 01/02/2013;
	TRASCRIZIONE NN. 2534/2549 del 08/03/2013 Atto per causa di morte, Accettazione espresa di eredi , Pubblico Ufficiale Morillo Filippo Repertorio N. 41220/19076 del 11/02/2013;
TRASCRIZIONE NN. 3502/5105 del 29/04/2014, Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione , Pubblico Ufficiale Modica Repertorio N. 61.8990 del 21/01/2014;	
TRASCRIZIONE NN. 13779/19804 del 30/12/2019, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili , Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio N. 3021/2019 del 11/09/2019 a favore della Progetto Natura soc.coop. agricola e contro Maltese Sarantha;	
TRASCRIZIONE NN. 41125493 del 05/04/2022, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili , Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio N. 615 del 03/03/2022 a favore di SPV Projet 1904 srl e contro Maltese Sarantha.	



Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

SCHEDA IMMOBILE – LOTTO N.1



DATI CATASTALI		C.F. Comune di Modica Fg. 119 P.lla 1684 sub 3		
DESCRIZIONE		Locale artigianale con annesso punto vendita e ufficio sito nel Comune di Modica, via Resistenza Partigiana n. 124		
DESTINAZIONE		Artigianale		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale LOCALE ARTIGIANALE	S1	294,80	1,00	294,80
Superficie commerciale (SUP)				294,80
VALORE TOTALE DI MERCATO(LOTTO UNICO) INTERO			171.000,00 €	
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO) INTERO			136.850,00 €	
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO) QUOTA PIGNORATA 1/3 DELL'INTERO			31.932,00 €	

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

<p>FOTO 1 – Vista dell'ingresso dalla pubblica via</p> 	<p>FOTO 2 - Vista del prospetto ovest</p> 
<p>FOTO 3 – Tettoia abusiva</p>	<p>FOTO 4- Prospetto est</p>
	
<p>FOTO 5 – Interni</p>	<p>FOTO 6 – Interni</p>
	
<p>FOTO 7 – Interni</p>	<p>FOTO 8 – Interni</p>

Publicazione
 riproduzione o ripro





Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



LOTTO 1

LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
LOTTO N.1	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1	1/3 Diritti di proprietà Cat. CG- Laboratori per arti e mestieri	Modica (RG) Via Resistenza Partigiana	Catasto Fabbricati Modica Fg.119 P.Illa 1684 sub 3, Piano T	[REDACTED]

3. RELAZIONE DI STIMA

3.1 Identificazione del bene

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

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

Il **LOTTO 1** definito per la procedura in oggetto è costituito dal seguente bene ed in particolare, le quote oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutata, sono le seguenti:

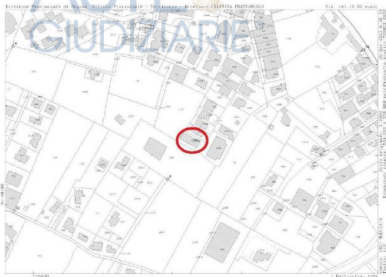
- **Piena Proprietà della quota indivisa pari ad 1/3 dell'immobile indicato di seguito e ubicato a Modica in via Resistenza Partigiana n.124.**

Tale immobile è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Modica**, nel modo seguente (**Allegato B**):

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	119	1684	3	C/3	8	273 mq	261 mq	--	€ 733,16
Indirizzo: VIA RESISTENZA PARTIGIANA s.n.c., piano: T									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

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



Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione del sito

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

RISPOSTA AL PUNTO J), b DEL MANDATO

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

Il cespite di interesse costituente il LOTTO N.1 è ubicato in territorio di Modica in una traversa della via Resistenza Partigiana, una delle strade principali e per questo altamente trafficata del quartiere Sorda. Tale zona che è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta ben servita e collegata, molto prossima al Polo Commerciale ed è caratterizzata da una elevata densità edilizia. Nell’immediato intorno dell’immobile, oggetto di valutazione, sorgono numerosi edifici a carattere per lo più residenziale, di diversa tipologia (fabbricati unifamiliari e edifici condominiali a destinazione prevalentemente residenziale).

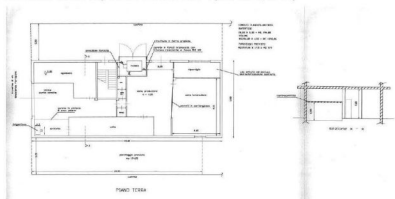


Ortofoto con indicazione dell’ubicazione dei cespiti in esame

L’unità immobiliare di interesse, un locale artigianale destinato alla lavorazione e trasformazione del latte con annesso punto vendita ed ufficio, si trova al piano terra di un edificio a destinazione mista composto da due elevazioni fuori terra occupate al piano primo da due appartamenti per civile abitazione.

Sotto il profilo della distribuzione interna l'immobile, che sviluppa una superficie utile complessiva di circa 250 mq è suddiviso in una zona adibita a produzione, un locale cella per conservazione refrigerata, una stanza adibita a deposito, locali adibiti a servizi igienici wc e antibagno, locale adibito a spogliatoio, locale punto vendita e locale adibito ad uso ufficio delimitato da pareti con pannelli vetrate. In relazione alle finiture si segnalano pareti per la maggior parte rifinite con intonaco e strato di tonachino, trattate con pittura chiara lavabile; quelle che circondano il vano caldaia sono realizzate in forati intonacati con intonaco resistente al fuoco REI 120. Dei pannelli in cartongesso separano la zona lavorazione dalla zona di produzione. I pavimenti sono realizzati in quarzite, materiale impermeabile e resistente facile da pulire e da disinfettare, tale da agevolare il drenaggio dei liquidi attraverso dispositivi di scolo. I pavimenti dei servizi igienici sono realizzati in mattoni di ceramica, così come le pareti fino a metri 2,00 dal piano di calpestio, mentre la restante parte delle pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco. Gli infissi sono in alluminio. L'immobile è provvisto di impianto idrico ed elettrico e gode anche della presenza di un impianto fotovoltaico che insiste sulla copertura del piano primo abitativo. L'altezza utile è di circa 4,20 ml. La zona che ospita l'ufficio è soppalcata e sviluppa una altezza al soppalco di ml 2,55.

La superficie lorda del cespite che sarà presa come riferimento nella stima perché coincidente con la superficie commerciale è pari a 294,80 mq.



Planimetria

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

<p>FOTO 1 – Vista dell'ingresso dalla pubblica via</p> 	<p>FOTO 2 - Vista del prospetto ovest</p> 
<p>FOTO 3 – Tettoia abusiva</p>	<p>FOTO 4- Prospetto est</p>
	
<p>FOTO 5 – Interni</p>	<p>FOTO 6 – Interni</p>
	
<p>FOTO 7 – Interni</p>	<p>FOTO 8 – Interni</p>

Publicazione
 riproduzione o ripro





Dal punto di vista strutturale ci troviamo di fronte ad una costruzione in cemento armato a travi e pilastri con solai in latero-cemento.

Come già anticipato l'esame dello stato dei luoghi ha evidenziato la presenza di alcune difformità rispetto al progetto autorizzato. Nello specifico in aderenza al prospetto laterale, quello ovest, è stata realizzata una tettoia con struttura metallica delle dimensioni di 5,20 m x 13,40 m con altezza alla gronda di 4,13 ml che è provvista di copertura e che risulta chiusa dal lato parallelo al prospetto, per mezzo di pannelli grecati. La struttura a sostegno dei pannelli di copertura è ancorata immediatamente al di sotto del balcone del piano primo. La presenza di tale manufatto non si evince dagli elaborati grafici del progetto approvato.

Si è altresì accertata la presenza di lievi difformità nella distribuzione interna (chiusura e/o spostamento di porte, ecc.) e si è preso atto del diverso utilizzo dell'area sgombero ove è stato allestito un vero e proprio ufficio che anziché presentare un sottospazio, come indicato negli elaborati grafici del progetto approvato, è coperto da un piano rialzabile.

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro



utilizzato come sgombero a cui si accede da una scala in metallo, anch'essa non autorizzata.

RISPOSTA AL PUNTO J).c DEL MANDATO

“Stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”;

in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale; allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti”

Il cespite descritto viene utilizzato in maniera esclusiva dalla debitrice che vi esercita l'attività di caseificazione.

RISPOSTA AL PUNTO J).d DEL MANDATO

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

Dalle informazioni reperite non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile o vincoli connessi al carattere storico-artistico. In base

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

RISPOSTA AL PUNTO J) e DEL MANDATO

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

L'esame contestuale della relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Maria Di Matteo versata in atti, e delle ispezioni ipo-catastali effettuate dallo scrivente (**Allegato L**) ha consentito di accertare che sull'immobile pignorato gravano le formalità che di seguito si elencano:

- 1) **TRASCRIZIONE NN. 1426/2256 del 29/01/20008**, nascente da **Atto Giudiziario-Decreto di Trasferimento Immobili**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio N. 21/8 del 10/01/2008;
- 2) **ANNOTAZIONE NN. 1805/12407 DEL 16/06/2008**, **Annotazione a Iscrizione-Restrizione di Beni**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio N. 21/8 del 10/01/2008;
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 165 del 1998
- 3) **ANNOTAZIONE NN. 1806/12408 DEL 16/06/2008**, **Annotazione a Iscrizione-Restrizione di Beni**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio N. 21/8 del 10/01/2008;
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4807 del 1998
- 4) **ANNOTAZIONE NN. 1807/12409 DEL 16/06/2008**, **Annotazione a Iscrizione-Restrizione di Beni**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio N. 21/8 del 10/01/2008;
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 299 del 1998
- 5) **ANNOTAZIONE NN. 1808/12410 DEL 16/06/2008**, **Annotazione a Iscrizione-Restrizione di Beni**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio N. 21/8 del 10/01/2008;
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 349 del 1998
- 6) **ANNOTAZIONE NN. 1809/12411 DEL 16/06/2008**, **Annotazione a Iscrizione-Restrizione di Beni**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio N. 21/8 del 10/01/2008;
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 519 del 1998

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- 7) **ANNOTAZIONE NN. 1814/12416 DEL 17/06/2008, Annotazione a Iscrizione- Restrizione di Beni**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Modica, Repertorio N. 21/8 del 10/01/2008;
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 10208 del 1998
- 8) **TRASCRIZIONE NN. 12431/20467 DEL 15/10/2009, Atto tra vivi- Compravendita**, Pubblico Ufficiale Ottaviano Evangelista, Repertorio N. 72150/16697 del 08/10/2009;
- 9) **TRASCRIZIONE NN. 2080/2848 del 25/02/2013 Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità**, Pubblico Ufficiale Morello Filippo, Repertorio N. 48220/19348 del 01/02/2013;
- 10) **TRASCRIZIONE NN. 2534/3549 del 08/03/2013 Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità**, Pubblico Ufficiale Morello Filippo, Repertorio N. 48262/19376 del 11/02/2013;
- 11) **TRASCRIZIONE NN. 3582/5165 del 29/04/2014, Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione**, Pubblico Ufficiale Modica, Repertorio N. 61/9990 del 21/01/2014;
- 12) **ISCRIZIONE NN. 1457/10365 del 11/07/2019, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa, Repertorio N. 1594/2019 del 27/06/2019;
- 13) **TRASCRIZIONE NN. 13779/19084 del 30/12/2019, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili**, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio N. 3021/2019 del 11/09/2019 a favore della Progetto Natura soc.coop. agricola e contro [REDACTED];
- 14) **TRASCRIZIONE NN. 4112/5493 del 05/04/2022, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili**, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio N. 615 del 03/03/2022 a favore di SPV Project 1904 srl e contro [REDACTED].

RISPOSTA AL PUNTO 1), f) DEL MANDATO

“Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche; esistenza/inesistenza del certificato di agibilità e abitabilità; potenzialità edificatorie del bene; quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione

di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)”

La costruzione del piano terra dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è avvenuta giusta N.O. edilizio del 25/02/1971 rilasciato all'allora proprietario del suolo, Sig. ██████████ a seguito del parere positivo espresso dalla Commissione Edilizia in data 05/02/1971 Verbale n. 10941. Successivamente e precisamente in data 07/11/1980 lo stesso Ruta, chiese la Concessione in Sanatoria ai sensi della L.R. 7/80 per sanare degli abusi commessi nella realizzazione del piano terra adibito a deposito latticini ed anche la sopraelevazione del primo piano ove vennero ricavati due appartamenti per civile abitazione, in totale assenza di concessione edilizia. La suddetta istanza di sanatoria venne rigettata a seguito di pronuncia dell'Ufficiale Sanitario in data 13/04/1982. Il 3 luglio del 1984 il Sig. Ruta Vincenzo fu diffidato dal Comune a sospendere la realizzazione delle opere. In data 21/11/1984 gli arrivò pure la diffida del Genio Civile di Ragusa. Il 21/03/1986 ed il 30/04/1986 il sig. ██████████ presentò al Comune di Modica rispettivamente Domanda di Condono Edilizio n. 174 e 887 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85. In data 04/05/1994 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 115 Prot. n. 420/OR. In data 21/08/1998 viene rilasciata per l'edificio l'Autorizzazione di Allaccio Fognario e allo Scarico n. 360. In relazione all'immobile pignorato, ubicato al piano terra, è stata rilasciata Agibilità n°89/1998 OR in data 02/11/1998. In data 05/06/2000 prot. 9795 il sig. ██████████ marito della debitrice eseguita ed allora affittuario, presenta al Comune un'istanza per l'ottenimento del cambio di destinazione d'uso del locale pignorato da magazzino con annesso ufficio a laboratorio artigianale per la trasformazione del latte con annesso piccolo punto vendita e ufficio. In data 08/08/2000 con prot. 713/OR viene rilasciata l'Autorizzazione N. 258 per il cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art.5 della L.R. 37/85. In data 30/08/2000 con prot. N. 14277 viene richiesta una nuova autorizzazione allo scarico che, con il numero 141, viene rilasciata in data 26/09/2000. In data 29/09/2000 viene rilasciato un nuovo certificato di agibilità, il n.94 (Allegato M).

L'esame dello stato dei luoghi ha evidenziato la presenza di alcune difformità rispetto al progetto autorizzato. Nello specifico in aderenza al prospetto laterale, quello ovest, è stata realizzata una tettoia con struttura metallica delle dimensioni di 5,20 m x 13,40 m con altezza alla gronda di 4,13 ml che è provvista di copertura e che risulta chiusa dal lato parallelo al prospetto, per mezzo di pannelli grecati. Lo stesso è costituito dai pannelli di

copertura è ancorata immediatamente al di sotto del balcone del piano primo. La presenza di tale manufatto non si evince dagli elaborati grafici del progetto approvato.

Si è altresì accertata la presenza di lievi difformità nella distribuzione interna (chiusura e/o spostamento di porte, ecc.) e si è preso atto del diverso utilizzo dell'area sgombero ove è stato allestito un vero e proprio ufficio che anziché presentare un controsoffitto, come indicato negli elaborati grafici del progetto approvato, è coperto da un piano calpestabile utilizzato come sgombero a cui si accede da una scala in metallo, anch'essa non autorizzata.

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

RISPOSTA AL PUNTO l).g DEL MANDATO

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

Questo consulente non ha provveduto alla redazione dell'Ape in ossequio alla circolare emessa dai Giudici delle Esecuzioni in data 18/12/2021. L'Ape andrebbe stilato per il solo vano uffici ove è stata rinvenuta la presenza di un climatizzatore. Gli oneri necessari ammontano a 200,00 euro.

RISPOSTA AL PUNTO l).h DEL MANDATO

“Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri e costi, ecc.) verifica della

conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi; determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate; abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito"

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

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

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

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

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

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

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

1. analisi e stima delle consistenze;
2. l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed in base alle

3. il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
4. la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

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

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

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

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

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

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

In particolare, tra le informazioni indirette di natura quantitativa si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni medie relative ai diversi segmenti del mercato (residenza, commerciale, produttivo etc.). L'analisi delle fonti dirette si è concentrata invece sul segmento degli immobili a destinazione artigianale/commerciale localizzati nel quartiere Sorda.

Dal confronto critico (fatto alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile di interesse) tra i valori ricavati dalle fonti dirette e quelli desunti dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è emerso che il valore di mercato unitario per un immobile a destinazione d'uso artigianale localizzato in questo zona di Modica e con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il medesimo stato

Publicazione
ripubblicazione o ripro

conservativo e simili dotazioni impiantistiche, ammonta mediamente a 750,00 euro/mq di superficie commerciale. A questa quotazione occorre però applicare i coefficienti correttivi per poter tener conto dell'età, della qualità e dello stato e della destinazione.

Attribuendo ai coefficienti correttivi i valori che seguono:

Coefficiente di età e qualità $C_q = 0,90$

Coefficiente di stato $C_s = 0,90$

Coefficiente di destinazione $C_d = 0,95$

Il valore unitario al mq sarà dunque:

Valore unitario al mq = $750,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 = 577,125 \text{ €/mq}$ che si può arrotondare a **577,00 euro/mq**

Moltiplicando il valore unitario così trovato per la superficie commerciale precedentemente ricavata avremo che il valore del Lotto N.1 considerato nell'intero sarà pari a:

V lotto uno (intero) = $577,00 \text{ €/mq} \times 294,80 \text{ mq} = 170.099,60 \text{ €}$ che si può arrotondare a **171.000,00 €**

Da questo valore andrebbero decurtati gli oneri per provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale che ammontano complessivamente a 10.000,00 euro

VALORE LOTTO UNO INTERO al netto delle decurtazioni = $171.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} =$
161.000,00 €

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

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO UNO INTERO: $161.000,00 \text{ €} -$
 $15\% (161.000,00 \text{ €}) =$ **136.850,00 €**

Il pignoramento interessa la quota di 1/3 del lotto individuato. Il valore della quota ammonterebbe a :

VALORE QUOTA PIGNORATA = $1/3 \times 136.850,00 \text{ €} =$ **45.616,67 €**

Lo scrivente ritiene di dover procedere ad un'ulteriore riduzione, del 30%, per tener conto della maggior difficoltà di vendita e della scarsa appetibilità della quota indivisa. Quindi in definitiva il valore della quota pignorata al netto della riduzione è :

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/3 al netto delle riduzioni = $45.616,67 \text{ €} - 30\% \times 45.616,67 \text{ €} =$
31.931,67 €

Che si può arrotondare a **31.932,00 €**

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/3 arrotondato a **31.932,00 €**

IL VALORE DI MERCATO TOTALE del LOTTO N.1 (QUOTA PIGNORATA 1/3 DELL'INTERO) è pari a:

VALORE DI MERCATO LOTTO N.1					
LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
LOTTO N.1	Unità Negoziabile n. 1 Immobile n. 1	1/3 Diritto di proprietà Cat. C/3- Laboratori per arti e mestieri	Modica (RG) Via Resistenza Partigiana	Catasto Fabbricati Modica Fg.119 P.lla 1684 sub 3, Piano T	MALTESE SAMANTHA (proprietà per 1/3)
VALORE DI MERCATO LOTTO N.1 (INTERO)					136.850,00 €
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (QUOTA PIGNORATA 1/3 DELL'INTERO)					31.932,00 €

RISPOSTA AL PUNTO 1.1 DEL MANDATO

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

Il valore finale del LOTTO N.1 (INTERO) al netto delle decurtazioni sopra riportate è pari a:

VALORE DEFINITIVO LOTTO N.1= 136.850,00 €
(diconsi eurocentotrentaseimilaottocentocinquanta/00)

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

VALORE QUOTA PIGNORATA (1/3 DELL'INTERO) al netto delle riduzioni = 45.616,67 € -
30% x 45.616,67 € = 31.931,67 €
Che si può arrotondare a 31.932,00 €

VALORE QUOTA PIGNORATA (1/3 DELL'INTERO):
31.932,00 €

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

RISPOSTA AL PUNTO I),j DEL MANDATO

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

Il pignoramento interessa la quota di 1/3 del lotto N.1 individuato. Tale lotto è funzionalmente indivisibile, è infatti impossibile stralciare da esso una porzione corrispondente alla quota che sia passibile di autonomo e libero godimento.

Il tutto in adempimento all'incarico ricevuto.

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

In allegato si riportano:



ALLEGATI

- 1) Allegato **B**: Documenti catastali immobile via Resistenza Partigiana p.la 1684 sub 3 del foglio 119
- 2) Allegato **F**: Atti di provenienza immobile via Resistenza Partigiana p.la 1684 sub 3 del foglio 119
- 3) Allegato **L**: Ispezioni Ipotecarie;
- 4) Allegato **M** Risultanze delle indagini urbanistiche relative all' immobile di via Resistenza Partigiana p.la 1684 sub 3 del foglio 119
- 5) Allegato **P** Dichiarazioni degli Amministratori di Condominio
- 6) Allegato **Q**: Certificato di Residenza

Modica li, 15/09/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gianfranco Cicero Santalena

Publicazione
ripubblicazione o ripro

**TRIBUNALE DI RAGUSA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO

N. 311/2019 R.G. Es. Imm.

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]
Avv. Sallemi Sebastiano

DEBITRICE ESECUTATA

[REDACTED]
Avv. Zaccaria Gianluca

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 2

Modica li 15/09/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

SCHEDE SINTETICA LOTTO 2	
Esecuzione immobiliare n.11102019 R.G.E.S. IMH, promossa da [REDACTED]	
Giudice Dott. NAPISARDA GILBERTO O RAO	
Custode Giudiziario: Avv. Eleonora Giannone	
Esperto del procedimento: Ing. Gianfranco Cicero Santalena	
DIRITTO	Piano proprietà per la quota di 10
BENE	Magazzino e locale di deposito
UBICAZIONE	Modica (RG), Via Resistenza Partigiana n.124 (Coordinate 36.8242012; 14.70941790)
TITOLARITA'	Piano proprietà per la quota di 10, pervenuta alla debitrice esecutiva [REDACTED] per devoluzione ereditaria dal coniuge [REDACTED] eredità accertata espressamente giusta Atto pubblico Repertorio 4122/013048 ricevuto l'01/02/2012 da Nilsio Filippo Morillo da Ispica, trascritto all'Agenda del Territorio di Ragusa il 25/02/2013 al n. 2948/2010, den. n. 61 Vol. 9990/4 del 21/01/2014 U.R. di Modica, trascritta all'Agenda del Territorio di Ragusa il 29/04/2014 al n. 5165/2012.
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati Modica Pg. 119 plla 2245 sub 16
LOTTO	LOTTO N.2
OCCUPAZIONE	Il magazzino/deposito viene utilizzato dalla debitrice esecutiva, rappresentando un complemento del locale costituente il lotto n.1 ove la stessa esercita attività di casificazione.
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
IRREGOLARITA' E ABUSI	Lesave dello stato dei luoghi ha messo in evidenza la parziale conformità agli elaborati grafici del progetto approvato. Nello specifico si è accertato che uno dei due locali è stato suddiviso in due e così allo stato attuale ci sono in totale tre locali. Il ceptile dunque anziché essere suddiviso in due locali, è suddiviso in tre e lo spazio destinato a parcheggio nel progetto è invece occupato da una grande cella frigorifera. Si è altresì accertato che solo il locale a destinazione d'uso artigianale è completo e rifinito. Sotto il profilo catastale si è ancora in presenza di un unico locale perché non si è provveduto al frazionamento né nella versione autorizzata dall'ufficio tecnico che prevedeva la presenza di due locali né nell'ultima versione non autorizzata con tre locali, motivo per cui abbiamo un solo subalterno a cui corrisponde una planimetria catastale raffigurante un unico locale che invece nei fatti è stato suddiviso in tre ambienti non comunicanti, ciascuno con un accesso indipendente.
TITOLARITA' URBANISTICA	Sul suolo su cui oggi insiste il fabbricato e cui appartiene il ceptile pignorato originariamente è stato ottenuto, da uno dei precedenti proprietari, un Nulla Osta Edilizio datato 27/04/1971 (Progetto approvato in data 09/06/1971 Verbale Commissione Edilizia n. 1169) per la realizzazione di un edificio industriale, piano terra da adibire a laboratorio e primo piano da adibire ad esposizione. Successivamente però è stato realizzato un ulteriore piano, in difformità, contenente degli appartamenti ad uso civile abitazione ed è stata variata la destinazione del piano terra, ove sono stati ricavati dei box auto chiusi e del piano primo. Per tale motivo venne richiesta, ad ottobre del 1980, una Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n°7/1980. Alla richiesta seguì il rilascio della C.E. in sanatoria n°73, in data 18/03/1994. In data 28/05/1997 venne pure rilasciata, per l'immobile, l'Autorizzazione di allaccio fognato e allo scarico n. 090. In data 21/04/1998, poi, è stata rilasciata per il ceptile di nostro interesse Autorizzazione di agibilità n. 701/997 O.R. In data 11/05/2010 venne rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 154 prot. N. 556/O.R. in riferimento ad una richiesta presentata in data 09/05/1996 ai sensi delle leggi nri 47/85 e 37/85 con protocollo n. 1000, per avere effettuato il cambio di destinazione d'uso da laboratorio a deposito commerciale di parte del piano terra ove è ubicato il ceptile di nostro interesse. In data 03/02/2011 con prot. N. 6500 viene richiesta dall'allora proprietario, il sig. [REDACTED] marito della debitrice esecutiva, una concessione edilizia per il frazionamento in due unità del locale a piano terra destinato a deposito commerciale, con cambio di destinazione d'uso ad artigianale di una unità. In data 11/05/2012 viene rilasciata la C.E. in regime ordinario per la suddivisione del locale esistente in due unità con il cambio di destinazione d'uso dell'unità più piccola ad attività artigianale non nociva per la lavorazione, delle attrezzature e dei materiali più grande da destinare a parcheggio di pertinenza della nuova attività artigianale.
AGIBILITA'/ABITABILITA'	Lesave della pratica edilizia ha consentito al proprietario di ottenere il titolo di abitabilità del locale di cui è stato dato il 29/04/1998

Publicazione
ripubblicazione o ripro

	Autorizzazione di agibilità n. 701/997 OR ma esso successivamente, per come illustrato, è stato modificato perché ha cambiato destinazione d'uso e perché è stato suddiviso. Per tale motivo bisognerà procedere all'ottenimento di una nuova autorizzazione di agibilità previa regolarizzazione urbanistica e catastale.
DIVISIBILITA'	Il cespite può essere soggetto a divisione previa spesa edili e autorizzazione degli uffici preposti.
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (INTERO)	114.205,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO (INTERO)	97.143,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA QUOTA PROPORZIONALE DI 50	32.301,00 €
VENDIBILITA' E MOTIVO	DISCRETA - perché trattasi di quota indivisa e passibile di autonomo e libero godimento
VINCOLI	La particella ricade in zona interessata dal vincolo idrogeologico
ONERI	Considerando gli oneri relativi alle difformità urbanistiche e catastali da sanare, si ha un totale che può variare da 2000,00 a 4000,00 euro a seconda del tipo di intervento di regolarizzazione urbanistica che si decide di effettuare.
APE	Non è stato redatto in ossequio alla Circolare emessa dal Giudice delle esecuzioni. Redazione non prevista.

Trascrizioni e iscrizioni Pregiudiziali	ISCRIZIONI
	<p style="text-align: center;">Gravati sulla ex p.la 1604 sub 21 (pechìo identificativo catastale)</p> <p>ISCRIZIONE NN. 145790365 del 11/07/2019, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Inganfrino, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa - Repertorio N. 15942/019 del 27/06/2019.</p>
	TRASCRIZIONI
	<p style="text-align: center;">Gravati sulla ex p.la 1604 sub 17 (pechìo identificativo catastale)</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 6615916740 del 02/04/2016, Atto Amministrativo-Concessione Edilizia, Pubblico Ufficiale Comune di Modica, Repertorio N. 154/2010 del 11/06/2010;</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 6255911418 del 16/07/2012, Atto Amministrativo-Concessione Edilizia, Pubblico Ufficiale Comune di Modica, Repertorio N. 765/2012 del 16/06/2012;</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 20662045 del 25/02/2013 Atto per causa di morte, Accertazione espressa di eredità, Pubblico Ufficiale Morillo Filippo, Repertorio N. 4022019048 del 07/02/2013;</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 253423549 del 08/03/2013 Atto per causa di morte, Accertazione espressa di eredità, Pubblico Ufficiale Morillo Filippo, Repertorio N. 4024219376 del 11/02/2013;</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 35025165 del 29/04/2014, Atto per causa di morte- Certificato di demandata successione, Pubblico Ufficiale Modica, Repertorio N. 61/0990 del 21/01/2014.</p> <p>Formalità gravati sulla ex p.la 1604 sub 21 (pechìo identificativo catastale)</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 1377919804 del 10/12/2010, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Tribunale Giudiziario Repertorio N. 3021/2019 del 11/09/2019 a favore [REDAZIONE]</p> <p>[REDAZIONE]</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 41125493 del 05/04/2022, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Tribunale Giudiziario Repertorio N. 615 del 03/02/2022 a favore di SPV Project 1904 srl e [REDAZIONE]</p> <p>[REDAZIONE]</p> <p>Sulla p.la 2265 sub 16 non grava nessuna formalità perché la modifica dell'identificativo catastale è avvenuta di recente, in data successiva alla trascrizione del secondo pignoramento.</p>

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

SCHEDA IMMOBILE – LOTTO N.2



DATI CATASTALI		C.F. Comune di Modica Fg. 119 P.lla 2286 sub 16		
DESCRIZIONE		Magazzino/Deposito sito nel Comune di Modica, via Resistenza Partigiana n. 124		
DESTINAZIONE		Magazzino		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale MAGAZZINO	S1	205,00	1,00	205,00
Superficie commerciale (SUP)				206,00 mq
VALORE TOTALE DI MERCATO(LOTTO UNICO) INTERO			114.286,00 €	
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO) INTERO			97.143,00 €	
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO) QUOTA PIGNORATA 1/3 DELL'INTERO			32.361,00 €	

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

FOTO 1 – Vista dell'ingresso dalla pubblica via



FOTO 2 – Interni primo locale

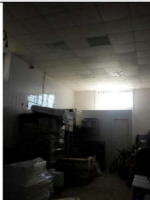


FOTO 3 – Interni primo locale



FOTO 5 – Interni secondo locale

FOTO 4- Servizio igienico



FOTO 6 – Interni secondo locale

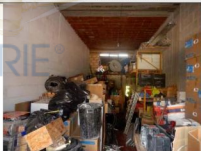
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



FOTO 7 – Vista ingresso terzo locale



FOTO 8 – Interni terzo locale



Publicazione
ripubblicazione o ripro



LOTTO 2

LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATA
LOTTO N.2	Unità Negoziato n. 1 Immobile n. 2	1/3 Diritto di proprietà Cat. C/2- Magazzini e locali di deposito	Modica (RG) Via Resistenza Partigiana	Catasto Fabbricati Modica Fg.119 P.lla 2285 sub 16, Piano T	

3. RELAZIONE DI STIMA

3.1 Identificazione del bene

l).a. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:

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

Il LOTTO 2 definito per la procedura in oggetto è costituito dal seguente bene ed in particolare, le quote oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutata, sono le seguenti:

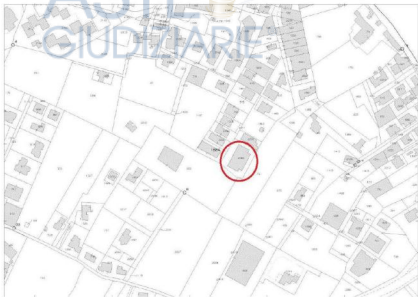
- **Piena Proprietà della quota indivisa pari ad 1/3 dell'immobile indicato di seguito e ubicato a Modica in via Resistenza Partigiana n.124.**

Tale immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, nel modo seguente (Allegato C):

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	119	2285	16	C/2	7	184 mq	206 mq	--	€ 541,66
Indirizzo: VIA RESISTENZA PARTIGIANA N. 124, piano: T									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

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



Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione del sito

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



RISPOSTA AL PUNTO J), b DEL MANDATO

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

Il cespite di interesse costituente il LOTTO N.2 è ubicato in territorio di Modica in una traversa della via Resistenza Partigiana, una delle strade principali e per questo altamente trafficata del quartiere Sorda. Tale zona che è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta ben servita e collegata, molto prossima al Polo Commerciale ed è caratterizzata da una elevata densità edilizia. Nell’immediato intorno dell’immobile oggetto di valutazione sorgono numerosi edifici a carattere per lo più residenziale, di diversa tipologia (fabbricati unifamiliari e edifici condominiali a destinazione prevalentemente residenziale).



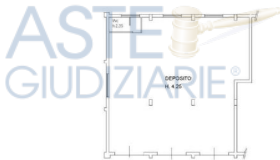
Ortofoto con indicazione dell’ubicazione dei cespiti in esame

L’unità immobiliare di interesse, un magazzino/deposito, si trova al piano terra di un edificio a destinazione mista composto da 3 elevazioni fuori terra, occupato ai piani superiori da appartamenti per civile abitazione. Al piano terra insistono, oltre al magazzino e deposito e box auto chiusi.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Sotto il profilo della distribuzione interna l'immobile che sviluppa una superficie utile complessiva di circa 189,50 mq ed una superficie lorda di 205 mq circa è attualmente suddiviso in tre locali con accesso indipendente. Mentre il primo locale è completamente rifinito e presenta pareti rivestite in ceramica, infissi in alluminio, pavimento antiscivolo e controsoffitti, gli altri due locali sono ancora allo stato rustico, privi cioè di intonaco alle pareti. La pavimentazione è del tipo industriale. Gli ingressi dei locali non rifiniti sono provvisti di saracinesche avvolgibili di tipo metallico, mentre l'ingresso del locale rifinito è provvisto di un infisso a tre ante di tipo termico.

La superficie lorda del cespite che sarà presa come riferimento nella stima perché coincidente con la superficie commerciale è pari a 205,00 mq.



PIANO TERRA

Planimetria catastale

Publicazio
ripubblicazione o ripro



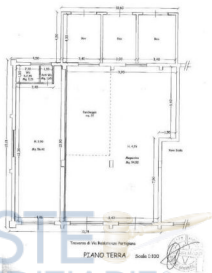


Tavola del progetto di cambio di destinazione d'uso autorizzato

FOTO 1 – Vista dell'ingresso dalla pubblica via



FOTO 3 – Interni primo locale

FOTO 2 – Interni primo locale



FOTO 4- Servizio igienico

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



FOTO 5 – Interni secondo locale



FOTO 6 – Interni secondo locale



FOTO 7 – Vista ingresso terzo locale



FOTO 8 – Interni terzo locale



Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dal punto di vista strutturale ci troviamo di fronte ad una costruzione in cemento armato a travi e pilastri con solai in latero-cemento e tamponamenti in blocchi e laterizi forati. I pavimenti sono con finitura industriale, le pareti sono intonacate, gli infissi sono in alluminio preverniciato. Il sistema di approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio alla rete idrica comunale. Il sistema di smaltimento dei liquami provenienti dagli scarichi dell'edificio avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale.

Come già anticipato l'esame dello stato dei luoghi ha messo in evidenza la parziale conformità agli elaborati grafici del progetto approvato. Nello specifico si è accertato che uno dei due locali è stato suddiviso in due e così allo stato attuale ci sono in totale tre locali. Il cespite dunque anziché essere suddiviso in due locali, è suddiviso in tre e lo spazio destinato a parcheggio nel progetto è invece occupato da una grande cella frigorifera. Si è altresì accertato che solo il locale a destinazione d'uso artigianale è completo e rifinito. Sotto il profilo catastale si è ancora in presenza di un unico locale perché non si è provveduto al frazionamento né nella versione autorizzata dall'ufficio tecnico che prevedeva la presenza di due locali né nell'ultima versione non autorizzata con tre locali, motivo per cui abbiamo un solo subalterno a cui corrisponde una planimetria catastale raffigurante un unico locale che invece nei fatti è stato suddiviso in tre ambienti non comunicanti, ciascuno con un accesso indipendente.

RISPOSTA AL PUNTO J).c DEL MANDATO

“Stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”;

in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, dare tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il possesso.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale; allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti"

Il magazzino/deposito viene utilizzato dalla debitrice esecutata, rappresentando un complemento del locale costituente il lotto n.1 ove la stessa esercita l'attività di caseificazione.

RISPOSTA AL PUNTO J) d DEL MANDATO

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

Dalle informazioni reperite non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile o vincoli connessi al carattere storico-artistico. Né si è trovata traccia di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o di altri pesi o limitazioni d'uso.

RISPOSTA AL PUNTO J) e DEL MANDATO

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

L'esame contestuale della relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Maria Di Matteo versata in atti, e delle ispezioni ipo-catastali effettuate dallo scrivente (**Allegato L**) ha consentito di accertare che sull'immobile pignorato gravano le formalità che di seguito si elencano (**Allegato**):

Formalità gravanti sulla ex p.la 604 sub 17 (vecchio identificativo catastale)
TRASCRIZIONE NN. 6615/10748 del 03/06/2010, Atto Amministrativo-Concessione Edilizia, Pubblico Ufficiale Comune di Modica, Repertorio N. 154/2010 del 11/05/2010;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- 1) **TRASCRIZIONE NN. 8255/11410 del 16/07/2012, Atto Amministrativo-Concessione Edilizia**, Pubblico Ufficiale Comune di Modica, Repertorio N. 76/2012 del 15/05/2012;
- 2) **TRASCRIZIONE NN. 2080/2848 del 25/02/2013 Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità**, Pubblico Ufficiale Morello Filippo, Repertorio N. 48220/19348 del 01/02/2013;
- 3) **TRASCRIZIONE NN. 2534/3549 del 08/03/2013 Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità**, Pubblico Ufficiale Morello Filippo, Repertorio N. 48262/19376 del 11/02/2013;
- 4) **TRASCRIZIONE NN. 3582/5165 del 29/04/2014, Atto per causa di morte-Certificato di denunciata successione**, Pubblico Ufficiale Modica, Repertorio N. 61/9990 del 21/01/2014;

Formalità gravanti sulla ex p.la 1694 sub 21 (vecchio identificativo catastale)

- 1) **ISCRIZIONE NN. 1457/10365 del 11/07/2019, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa, Repertorio N. 1594/2019 del 27/06/2019;
- 2) **TRASCRIZIONE NN. 13779/19084 del 30/12/2019, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili**, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio N. 3021/2019 del 11/09/2019 a favore della [REDACTED];
- 3) **TRASCRIZIONE NN. 4112/5493 del 05/04/2022, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili**, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio N. 615 del 03/03/2022 a favore di SPV Project 1904 srl e [REDACTED].

Sulla p.la 2285 sub 16 non grava nessuna formalità perché la modifica dell'identificativo catastale è avvenuta di recente, in data successiva alla trascrizione del secondo pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO 1), f DEL MANDATO

“Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche; esistenza/inesistenza del certificato di agibilità e abitabilità; potenzialità edificatorie del bene; quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione

di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)”

Sul suolo su cui oggi insiste il fabbricato a cui appartiene il cespite pignorato originariamente è stato ottenuto, da uno dei precedenti proprietari, un Nulla Osta Edilizio datato 27/04/1971 (*Progetto approvato in data 06/04/1971 Verbale Commissione Edilizia n. 1169*) per la realizzazione di un edificio industriale, piano terra da adibire a laboratorio e primo piano da adibire ad esposizione. Successivamente però è stato realizzato un ulteriore piano, in difformità, contenente degli appartamenti ad uso civile abitazione ed è stata variata la destinazione del piano terra, ove sono stati ricavati dei box auto chiusi, e del piano primo. Per tale motivo venne richiesta, ad ottobre del 1980, una Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n°7/1980. Alla richiesta seguì il rilascio della C.E. in sanatoria n°73, in data 18/03/1994. In data 28/05/1997 venne pure rilasciata, per l'immobile, l'Autorizzazione di allaccio fognario e allo scarico n. 080. In data 21/04/1998, poi, è stata rilasciata per il cespite di nostro interesse Autorizzazione di agibilità n. 70/1997 OR. In data 11/05/2010 venne rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 154 prot. N. 596/OR in riferimento ad una richiesta presentata in data 09/05/1986 ai sensi delle leggi n.ri 47/85 e 37/85 con protocollo n. 1003, per avere effettuato il cambio di destinazione d'uso da laboratorio a deposito commerciale di parte del piano terra ove è ubicato il cespite di nostro interesse. In data 03/02/2011 con prot. N. 6580 viene richiesta dall'allora proprietario, il sig. ██████ marito della debitrice esecutata, una concessione edilizia per il frazionamento in due unità del locale a piano terra destinato a deposito commerciale, con cambio di destinazione d'uso ad artigianale di una unità. In data 11/05/2012 viene rilasciata la C.E. in regime ordinario per la suddivisione del locale esistente in due unità con il cambio di destinazione d'uso dell'unità più piccola ad attività artigianale non nociva per la lavorazione del latte e di una porzione di quello più grande da destinare a parcheggio di pertinenza della nuova attività artigianale (**Allegato N**).

RISPOSTA AL PUNTO I),g DEL MANDATO

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

necessità di attestazione di prestazione energetica il perito estimatore ne darà atto in perizia”

Questo consulente non ha provveduto alla redazione dell'Ape in ossequio alla circolare emessa dai Giudici delle Esecuzioni in data 18/12/2021. La tipologia di immobile non richiede la predisposizione dell'Ape.

RISPOSTA AL PUNTO J).h DEL MANDATO

“Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.); verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi; determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate; abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito”

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

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

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

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

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

• superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche migliori di quelle del bene di riferimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

In particolare, tra le informazioni indirette di natura quantitativa si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni medie relative ai diversi segmenti del mercato (residenza, commerciale, produttivo etc.). L'analisi delle fonti dirette si è concentrata invece sul segmento degli immobili a destinazione magazzino/deposito localizzati nel quartiere Sorda. Dal confronto critico (*fatto alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile di interesse*) tra i valori ricavati dalle fonti dirette e quelli desunti dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è emerso che il valore di mercato unitario per un immobile a destinazione d'uso magazzino/deposito localizzato in questa zona di Modica e con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il medesimo stato conservativo e simili dotazioni impiantistiche, ammonta mediamente a 750,00 euro/mq di superficie commerciale. A questa quotazione occorre però applicare i coefficienti correttivi per poter tener conto dell'età, della qualità e dello stato e della destinazione.

Attribuendo ai coefficienti correttivi i valori che seguono:

Coefficiente di età e qualità $C_q = 0,90$

Coefficiente di stato $C_s = 0,90$

Coefficiente di destinazione $C_d = 0,95$

Il valore unitario al mq sarà dunque:

Valore unitario al mq = $750,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 = 577,125 \text{ €/mq}$ che si può arrotondare a **577,00 euro/mq**

Moltiplicando il valore unitario così trovato per la superficie commerciale precedentemente ricavata avremo che il valore del Lotto N.2 considerato nell'intero sarà pari a :

$$V_{\text{lotto uno (intero)}} = 577,00 \text{ €/mq} \times 205,00 \text{ mq} = \mathbf{118.285,00 \text{ €}}$$

Da questo valore andrebbero decurtati gli oneri per provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale che ammontano complessivamente a 4.000,00 euro nel caso più oneroso

VALORE LOTTO UNO INTERO al netto delle decurtazioni = $118.285,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = \mathbf{114.285,00 \text{ €}}$

Publicazione o riproduzione

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

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO UNO INTERO: 114.285,00 € –
 15% (114.285,00 €) = 97.142,25 €
 Che si può arrotondare a 97.143,00 €

Il pignoramento interessa la quota di 1/3 del lotto individuato. Il valore della quota ammonterebbe a :

VALORE QUOTA PIGNORATA= 1/3 X 97.143,00 € = 32.381,00 €

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/3: 32.381,00 €

IL VALORE DI MERCATO TOTALE del LOTTO N.2 (QUOTA PIGNORATA 1/3 DELL'INTERO) è pari a:

VALORE DI MERCATO LOTTO N.2					
LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
LOTTO N.2	Unità Negoziabile n. 1 Immobile n. 2	1/3 Diritto di proprietà Cat. C/2- Magazzini e locali di deposito	Modica (RG) Via Residenza Partigiana	Catasto Fabbricati Modica Fg.119 P.lla 2285 sub 16,Piano T	MALTESE SAMANTHA (proprietà per 1/3)
VALORE DI MERCATO LOTTO N.2 (INTERO)					97.143,00 €
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (QUOTA PIGNORATA 1/3 DELL'INTERO)					32.381,00 €

RISPOSTA AL PUNTO J),I DEL MANDATO

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

Il valore finale del LOTTO N.2 (INTERO) al netto delle decurtazioni sopra riportate è pari a:

VALORE DEFINITIVO LOTTO N.2= 97.143,00 €
 (diconsi euronovato a mezzo di un solo numero di lotto)

**Publicazione
 ripubblicazione o ripro**

A
 G



Firmato: [Signature] FIRMATA [Name] ALINA GUARINICO Espresso Di ARLUMPE C.S.P.A. NO. CA.3 Serie# 36076650e4076c9e03178960372

Il valore della quota pignorata è:

VALORE QUOTA PIGNORATA (1/3 DELL'INTERO) = 32.381,00 €

VALORE QUOTA PIGNORATA (1/3 DELL'INTERO):

32.381,00 €

RISPOSTA AL PUNTO J./I DEL MANDATO

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

Il pignoramento interessa la quota di 1/3 del lotto N.1 individuato. Tale lotto è divisibile, è infatti possibile stralciare da esso una porzione corrispondente alla quota che sia passibile di autonomo e libero godimento previe opere edili e acquisizione autorizzazione presso gli uffici preposti. La quota potrebbe risultare discretamente appetibile.

Il valore della quota ammonta a :

VALORE QUOTA PIGNORATA (1/3 DELL'INTERO)= 1/3 X 97.143,00 € = 32.381,00 €

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/3: 32.381,00 €

Il tutto in adempimento all'incarico ricevuto.

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

In allegato si riportano:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATI

- 1) Allegato **C**: Documenti catastali immobile via Resistenza Partigiana p.lla 2285 sub 16 del foglio 119
- 2) Allegato **G**: Atti di provenienza immobile via Resistenza Partigiana p.lla 2285 sub 16 del foglio 119
- 3) Allegato **L**: Ispezioni Ipotecarie;
- 4) Allegato **N**: Risultanze delle indagini urbanistiche relative all' immobile di via Resistenza Partigiana p.lla 2285 sub 16 del foglio 119
- 5) Allegato **P**: Dichiarazioni degli Amministratori di Condominio
- 6) Allegato **Q**: Certificato di Residenza

Modica li, 15/09/2022

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI RAGUSA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO

N. 311/2019 R.G. Es. Imm.

CREDITORE PROCEDENTE

████████████████████
Avv. Sallemi Sebastiano

DEBITRICE ESECUTATA

████████████████████
Avv. Zaccaria Gianluca

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 3

Modica li 15/09/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco

Publicazione
ripubblicazione o ripro

SCHEDE SINTETICA LOTTO 3

Esecuzione immobiliare n.311/2019 R.G.E.S. IMH, promossa da [REDACTED]	
Giudice Dott. NAPISARDA GILBERTO ORAZIO	
Custode Giudiziario: Avv. Eleonora Gianone	
Esperto del procedimento: Ing. Gianfranco Cicero Santolera	
DIRITTO	Piena proprietà per la quota di 4/6
BENE	Appartamento per civile abitazione con garage di pertinenza
UBICAZIONE	Modica (RG), Via Giustiano inc. (Coordinate 36.86491584; 14.7696204)
TITOLARITA'	Piena proprietà per la quota di 4/6 pervenuta alla debitrice esecutibile quanto alla quota di 1/6 per devoluzione ereditaria dal coniuge [REDACTED] eredità accettata espressamente giusta Atto pubblico Repetito 4022/01/040 ricevuto l'01/02/2013 dal Notaio Filippo Morelli da Ispica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 25/02/2013 al nn. 2840/2010 den. n. 61 Vol. 9990/14 del 21/01/2014 U.R. di Modica, trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 29/04/2014 al nn. 5165/2012. Ai predetti [REDACTED] (dal 1976) e [REDACTED], rinvio della piena proprietà - in ragione di 1/2 ciascuno - pervenire giusta Atto pubblico di Compraventa Rep. 7110/22/42 ricevuto il 26/02/2008 dal Notaio Giuseppe Terranova di Modica trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 21/02/2008 al nn. 6740/2007, da potere [REDACTED]
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel versamento, riscontrandone la regolare continuità.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati Modica Fog. 62 p.lla 1247 sub 16 e sub 20
LOTTO OCCUPAZIONE	LOTTO N.3 I locali sono utilizzati dalla debitrice che nell'appartamento risiede assieme ai propri figli.
COMPLETIZIONE DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
IRREGOLARITA' E ABUSI	Non si sono riscontrate difformità
TITOLARITA' URBANISTICA	La costruzione dell'edificio di cui fanno parte i due sottosedi pignori è avvenuta giusta Concessione Edilizia n.296 di 02/07/1992, Prot. N. 714/0 R e successive Concessione Edilizia in Variante N. 467 del 15/11/2007, Prot. N. 561/0 R rilasciate allo [REDACTED] in data 20/10/2009 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità Parziale n. 1042/003 OR.
AGIBILITA'/ABITABILITA'	In data 20/10/2009 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n. 104/2009 OR.
DIVISIBILITA'	I locali non sono comodamente divisibili
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (INTERO)	124.925,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO (INTERO)	106.105,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA QUOTA PIGNORATA DI 4/6	49.553,00 €
VENDIBILITA' E MOTIVO	SCARGA - perché trattasi di quinquennio - non passibile di autonomo e libero godimento
VINCOLI	Idrogeologico e paesaggistico
ONERI	Non si sono accertate difformità
APE	Non è stato redatto in ossequio alla Circolare emessa dal Giudice delle esecuzioni. Si ritiene per il momento che il costo di 150,00 euro per la predisposizione del libretto di impianto se non disponibile.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievole	ISCRIZIONI
	ISCRIZIONE NN. 15998/747 del 20/10/2003, Pretica Volontaria delorante da Concessione a garanzia di sostanz Fondario, Pubblico Ufficiale Notajo Teramo Giuseppe Repertorio N. 7890920149 del 27/10/2006; ISCRIZIONE NN. 1457790365 del 11/07/2019, Pretica Giudiziale delorante da Decreto Ingialto, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio N. 1594/2019 del 27/06/2019;
	TRASCRIZIONI
	TRASCRIZIONE NN. 42076/743 del 20/10/2003 Atto tra vivi, Compravendita, Pubbico Ufficiale Notajo Teramo Giuseppe Repertorio N. 7890320143 del 26/10/2006; TRASCRIZIONE NN. 20002010 del 25/02/2013 Atto per causa di morte, Accettazione espresa di eredita, Pubbico Ufficiale Morello Filippo Repertorio N. 41220/19348 del 01/02/2012; TRASCRIZIONE NN. 25342549 del 08/03/2013 Atto per causa di morte, Accettazione espresa di eredita, Pubbico Ufficiale Morello Filippo Repertorio N. 41202/19376 del 11/02/2012; TRASCRIZIONE NN. 35025105 del 29/04/2014, Atto per causa di morte- Certificato di denandata successione, Pubbico Ufficiale Modica Repertorio N. 61.6990 del 21/01/2014; TRASCRIZIONE NN. 13779/19604 del 30/12/2010, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Fignoramento immobiliare, Pubbico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio N. 3021/2019 del 11/09/2019 a favore



Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

SCHEDA IMMOBILE – LOTTO N.3



		C.F. Comune di Modica Fg. 62 P.lla 1247 sub 10 e sub 20		
DESCRIZIONE		Appartamento per civile abitazione con garage di pertinenza siti nel Comune di Modica, via Giarratana anc		
DESTINAZIONE		Residenziale		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP. COMM (MQ)
Superficie principale alloggio	S1	117,00	1,00	117,00
Superficie balconi	BALC			10,00

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Superficie garage	GRG	21,00	0,50	10,50
Superficie commerciale (SUP)				131,50 mq

VALORE TOTALE DI MERCATO (LOTTO UNICO) INTERO	124.925,00 €
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO) INTERO	106.105,00 €
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO) QUOTA PIGNORATA 4/6 DELL'INTERO	49.553,00 €

FOTO 1 – Prospetto su via Giarratana	FOTO 2 - Prospetti
	
FOTO 3 – Ingresso al locale garage	FOTO 4- Garage
	
FOTO 5 – Interni	

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

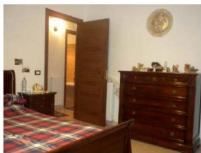


FOTO 7 – Interni



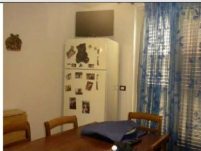
FOTO 8 – Interni



FOTO 9 – Interni



FOTO 10 – Interni



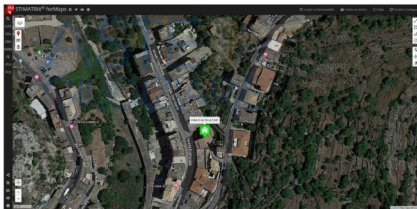
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



FOTO 11 – Interni



FOTO 12 – Balcone



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

LOTTO 3

LOTTE DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
LOTTO N.3	Unità Negoziale n. 2 Immobile n. 1	4/6 Diritto di proprietà Cat. A/2- Abitazioni di tipo civile.	Modica (RG) Via Giarratana s.n.c	Catasto Fabbricati Modica Fg62 P.Ia 1247 sub 10, Piano 4	
	Unità Negoziale n. 2 Immobile n. 2	4/6 Diritto di proprietà Cat. C/6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	Modica (RG) Via Giarratana s.n.c	Catasto Fabbricati Modica Fg62 P.Ia 1247 sub 20, Piano S1	

3. RELAZIONE DI STIMA

3.1 Identificazione del bene

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

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

Il **LOTTO 3** definito per la procedura in oggetto è costituito dai seguenti beni ed in particolare, le quote oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutata, sono le seguenti:

- **Piena Proprietà della quota indivisa pari ad 4/6 degli immobili indicati di seguito e ubicati a Modica in via Giarratana snc.**

Tali immobili sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Modica**, nel modo seguente (**Allegato D**):

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	62	1247	10	A/2	3	6,5 vani	121 mq	117 mq	€ 687,47
Indirizzo: VIA GIARRATANA s.n.c., piano: 4									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	62	1247	20	C/6	8	18 mq	21 mq	--	€ 40,90
Indirizzo: VIA GIARRATANA s.n.c., piano: S1									
Intestati: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

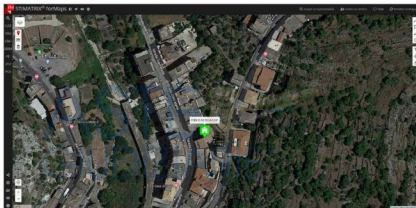
RISPOSTA AL PUNTO II, b DEL MANDATO

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro



I cespiti di interesse costituenti il LOTTO N.3 sono ubicati in territorio di Modica alla via Giarratana, strada che collega Modica Bassa con la campagna e con la frazione di Frigintini. Tale zona che è dotata di gran parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta ben servita e collegata ed è caratterizzata da una elevata densità edilizia. Nell'immediato intorno dell'immobile oggetto di valutazione sorgono numerosi fabbricati a carattere per lo più residenziale, di tipologia per lo più diversa però perché risalenti per la maggior parte ad epoche di costruzione precedenti.



Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dei cespiti in esame

L'appartamento è situato al quarto piano elevato di un edificio pluripiano con accesso dalla via Giarratana snc ed è raggiungibile attraverso il corpo scala-ascensore condominiale.

L'edificio in esame è stato edificato negli anni '90.

L'immobile oggetto di stima confina con vano scala e vano ascensore, con proprietà di Pitino Giorgio o suoi aventi causa e con spazi esterni condominiali, salvo altri.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e i solai piani sono in laterocemento in opera. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati. La copertura del fabbricato è a tetto mista in cemento armato e laterizi, con sovrastante strato di tegole.

I prospetti esterni, rifiniti con intonaco civile e strato finale di finitura in graffiato plastico, sono in condizioni di conservazione sufficienti. E' stata accertata la presenza di annerimenti diffusi in corrispondenza dei montanti delle ringhiere dei balconi e delle soglie delle finestre. Le ringhiere di protezione dei balconi sono in ferro. Gli infissi esterni in

Publicazione
ripubblicazione o ripro

alluminio sono del tipo persiana con lamelle regolabili e sono provvisti dal lato interno di ante in alluminio con vetro. Il portone d'ingresso esterno all'appartamento è del tipo blindato. Le porte interne sono in legno.

Le pareti interne e i soffitti sono rifiniti con uno strato di intonaco civile e sovrastante tinteggiatura e, in corrispondenza delle pareti dei locali di servizio (*cucina e bagni*) sono utilizzati rivestimenti con piastrelle in ceramica e/o mosaico a tutta altezza tipici degli anni '80/'90. Le pavimentazioni interne sono in ceramica.

L'unità immobiliare in esame, sotto il profilo della distribuzione interna, è suddivisa attualmente in: soggiorno - pranzo passante, cucina con annesso doppio servizio, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un corridoio di distribuzione. Tutti i vani dell'immobile risultano ben areati e illuminati. Gode della comodità di quattro balconi dotati di pavimentazione in ceramica e delimitati da ringhiere in ferro.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a circa 2,70 m.

L'appartamento in oggetto è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici (*elettrico, idrico, fognario, citofonico*) del tipo sottotraccia ed è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e radiatori in ghisa. È stata altresì accertata la presenza di due pompe di calore e di uno scaldabagno elettrico.

La **superficie reale dell'appartamento per civile abitazione** è di circa mq 117,00.

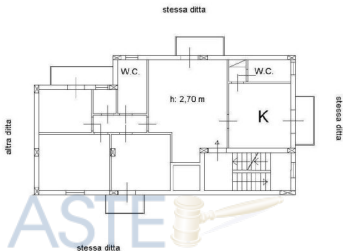
È opportuno sottolineare che il criterio di misurazione della **superficie reale** adoperato nella presente perizia è la **superficie esterna lorda** (SEL), calcolata tenendo conto delle pareti interne ed esterne.

La **superficie dei balconi** è pari a circa: **16 mq**.

La **superficie commerciale del bene in esame** è di circa **121,00 mq**.

È opportuno sottolineare che tale superficie è stata calcolata tenendo conto delle pareti interne ed esterne e di una percentuale di incidenza dei balconi pari a circa il **25%** della superficie effettiva di essi.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



PIANTA PIANO QUARTO

Planimetria catastale appartamento

Il **vano garage** è ubicato al piano interrato dell'edificio condominiale e ad esso si accede, con le vetture, dalla scivola raggiungibile dal cortile antistante l'ingresso all'edificio. Il collegamento pedonale con il corpo scala condominiale è invece garantito dalla presenza di una porta che si affaccia sull'area di manovra. E' costituito da un unico vano di **superficie lorda** pari a circa **21,00 mq** ed è dotato di saracinesca metallica avvolgibile.

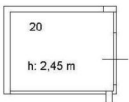
Confina con corsia di manovra, con perimetrale e con altri garages di proprietà di terzi, salvo altri. Le pareti sono rifinite con intonaco e sovrastante tinteggiatura ed il piano di calpestio è rifinito con massetto. Il garage è dotato di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di un punto acqua. L'altezza utile interna è pari a circa 2,45 metri.

La **superficie lorda** e la **superficie commerciale** del vano garage è di circa **mq 21,00**.

Publicazione
 riproduzione o ripro

stessa ditta

altra ditta



stessa ditta

ASTE stessa ditta
GIUDIZIARIE[®]
Planimetria catastale garage

FOTO 1 – Prospetto su via Giarratana



FOTO 3 – Ingresso al locale garage

FOTO 2 - Prospetti



FOTO 4- Garage

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



FOTO 5 – Interni



FOTO 6 – Interni



FOTO 7 – Interni



FOTO 8 – Interni



FOTO 9 – Interni



FOTO 10 – Interni

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

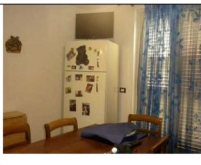
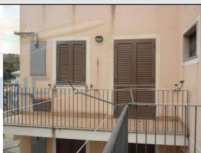
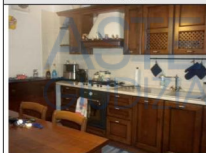


FOTO 11 – Interni

FOTO 12 –Balcone



RISPOSTA AL PUNTO J),c DEL MANDATO

“Stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”;

in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale distacco in qualsiasi data o data prossima;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale; allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti"

I cespiti sono utilizzati dalla debitrice che nell'appartamento risiede assieme ai propri figli, essendo il marito deceduto.

RISPOSTA AL PUNTO I), d DEL MANDATO

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

Dalle informazioni reperite non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile o vincoli connessi al carattere storico-artistico. Né si è trovata traccia di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o di altri pesi o limitazioni d'uso.

RISPOSTA AL PUNTO I), e DEL MANDATO

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

L'esame contestuale della relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Maria Di Matteo versata in atti, e delle ispezioni ipo-catastali effettuate dallo scrivente (Allegato L) ha consentito di accertare che sull'immobile pignorato gravano le formalità che di seguito si elencano:

- 1) **TRASCRIZIONE NN. 4287/6743 del 28/03/2008 Atto fra vivi, Compravendita, Pubblico Ufficiale Notaio Terranova Giuseppe, Repertorio N. 78803/23843 del 26/03/2008;**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- 2) **ISCRIZIONE NN. 1599/6747 del 28/03/2008, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Fondiario, Pubblico Ufficiale Notaio Terranova Giuseppe, Repertorio N. 78809/23849 del 27/03/2008;**
- 3) **ANNOTAZIONE NN. 1316/1646 DEL 12/05/2008, Annotazione a Iscrizione-Restrizione di Beni, Pubblico Ufficiale Notaio Terranova Giuseppe, Repertorio N. 78781/23835 del 26/03/2008;**
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7797 del 1996
- 4) **TRASCRIZIONE NN. 2080/2848 del 25/02/2013 Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità, Pubblico Ufficiale Morello Filippo, Repertorio N. 48220/19348 del 01/02/2013;**
- 5) **TRASCRIZIONE NN. 2534/3549 del 08/03/2013 Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità, Pubblico Ufficiale Morello Filippo Repertorio N. 48262/19376 del 11/02/2013;**
- 6) **TRASCRIZIONE NN. 3582/5165 del 29/04/2014, Atto per causa di morte-Certificato di denunciata successione, Pubblico Ufficiale Modica Repertorio N. 61/8990 del 21/01/2014;**
- 7) **ISCRIZIONE NN. 1457/10365 del 11/07/2019, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio N. 1594/2019 del 27/06/2019;**
- TRASCRIZIONE NN. 13779/19084 del 30/12/2019, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio N. 3021/2019 del 11/09/2019 a favore della**

RISPOSTA AL PUNTO 1), f DEL MANDATO

"Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche; esistenza/inesistenza del certificato di agibilità e abitabilità; potenzialità edificatorie del bene; quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)"

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La costruzione dell'edificio di cui fanno parte i due subalterni pignorati è avvenuta giusta Concessione Edilizia n.296 di 02/07/1992, Prot. N. 714/OR e successiva Concessione Edilizia in Variante N. 467 del 15/11/2007, Prot. N. 561/OR rilasciate alla società TGF di Terranova Ferdinando e Giuseppe snc. In data 20/10/2008 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità Parziale n. 104/2008 OR (**Allegato O**).

L'esame dello stato dei luoghi ha evidenziato una complessiva conformità fra lo stato dei luoghi e gli elaborati del progetto approvato.

RISPOSTA AL PUNTO f).g DEL MANDATO

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

Questo consulente non ha provveduto alla redazione dell'Ape in ossequio alla circolare emessa dai Giudici delle Esecuzioni in data 18/12/2021. Nel caso specifico, essendo l'immobile provvisto tanto di caldaia quanto di climatizzatori e quindi di macchine termiche sarà necessario provvedere all'elaborazione del libretto di impianto e quindi si stima che i costi per la redazione dell'Ape siano pari a 350,00 euro. (200 EURO APE E 150 LIBRETTO)

RISPOSTA AL PUNTO f).h DEL MANDATO

“Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.); verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi; determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate; abbattimento forfettario (nella misura del 15% del

valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dal confronto critico (*fatto alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile di interesse*) tra i valori ricavati dalle fonti dirette e quelli desunti dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è emerso che il valore di mercato unitario per un appartamento localizzato in questa zona di Modica e con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il medesimo stato conservativo e simili dotazioni impiantistiche, ammonta mediamente a 1000,00 euro/mq di superficie commerciale. A questa quotazione occorre però applicare i coefficienti correttivi per poter tener conto dell'età, della qualità e dello stato e della destinazione.

Attribuendo ai coefficienti correttivi i valori che seguono:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Coefficiente di età e qualità $C_q = 0,95$

Coefficiente di stato $C_s = 1,00$

Coefficiente di destinazione $C_d = 1,00$

Il valore unitario al mq sarà dunque:

Valore unitario al mq = $1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 = 950,25 \text{ €/mq}$ che si può arrotondare a **950,00 euro/mq**

Di seguito si considera una tabella riportante la superficie commerciale da prendere in considerazione ai fini della stima:

CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP_COMM (MQ)
Superficie principale alloggio	SI	117,00	1,00	117,00
Superficie balconi	BALC	16,00	0,25	4,00
Superficie garage	GRG	21,00	0,50	10,50
Superficie commerciale (SUP)				131,50 mq

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

$$V_{\text{appartamento (intero)}} = 950,00 \text{ €/mq} \times 131,50 \text{ mq} = 124.925,00 \text{ €}$$

VALORE LOTTO TRE INTERO = 124.925,00 €

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

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO TRE INTERO: 124.925,00 €

$$- 15\% (124.925,00 \text{ €}) = 106.186,25 \text{ €}$$

Che si può arrotondare a 106.185,00 €

Il pignoramento interessa la quota di 4/6 del lotto individuato. Il valore della quota ammonterebbe a:

$$\text{VALORE QUOTA PIGNORATA} = 4/6 \times 106.185,00 \text{ €} = 70.790,00 \text{ €}$$

Lo scrivente ritiene di dover procedere ad un ulteriore riduzione, del 30%, per tener conto della maggior difficoltà di vendita e della scarsa appetibilità della quota indicata. Quindi in definitiva il valore della quota pignorata al netto della riduzione è:

VALORE QUOTA PIGNORATA 4/6 al netto delle riduzioni = 70.790,00 € - 30% x 70.790,00 € =
49.553,00 €

VALORE QUOTA PIGNORATA 4/6: 49.553,00 €

IL VALORE DI MERCATO TOTALE del LOTTO N.3 (QUOTA PIGNORATA 4/6 DELL'INTERO) è pari a:

VALORE DI MERCATO LOTTO N.3					
LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
VALORE DI MERCATO LOTTO N.3 (INTERO)					106.185,00 €
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (QUOTA PIGNORATA 4/6 DELL'INTERO)					49.553,00 €

RISPOSTA AL PUNTO 1) DEL MANDATO

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

VALORE LOTTO TRE INTERO = 124.925,00 €

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

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO TRE INTERO: 124.925,00 €

- 15% (124.925,00 €) = 106.186,25 €

Che si può arrotondare a 106.185,00 €

Il pignoramento interessa la quota di 4/6 del lotto individuato. Il valore della quota ammonterebbe a:

VALORE QUOTA PIGNORATA = 4/6 X 106.185,00 € = 70.790,00 €

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Lo scrivente ritiene di dover procedere ad un'ulteriore riduzione, del 30%, per tener conto della maggior difficoltà di vendita e della scarsa appetibilità della quota indivisa. Quindi in definitiva il valore della quota pignorata al netto della riduzione è:

VALORE QUOTA PIGNORATA 4/6 al netto delle riduzioni = 70.790,00 € - 30% x 70.790,00 € =
49.553,00 €

VALORE QUOTA PIGNORATA 4/6: 49.553,00 €

RISPOSTA AL PUNTO II, I DEL MANDATO

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

Il pignoramento interessa la quota di 4/6 del lotto N.3 individuato. Tale lotto non è comodamente divisibile, non è infatti possibile stralciare da esso una porzione corrispondente alla quota che sia passibile di autonomo e libero godimento. La quota risulta appetibile solo per i comproprietari che potrebbero essere interessati all'acquisto per ampliare l'entità delle quote di loro proprietà.

Il tutto in adempimento all'incarico ricevuto.

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

In allegato si riportano:

ALLEGATI

- 1) Allegato **D**: Documenti catastali immobile via Giarratana p.lia 1247 sub 10 e sub 20 del foglio 62
- 2) Allegato **H**: Atti di provenienza immobile via Giarratana p.lia 1247 sub 10 e sub 20 del foglio 62
- 3) Allegato **L**: Ispezioni Ipotecarie;
- 4) Allegato **O**: Risultanze delle indagini urbanistiche relative all'immobile di via Giarratana p.lia 1247 sub 10 e sub 20 del foglio 62
- 5) Allegato **P**: Dichiarazioni degli Amministratori di Condominio
- 6) Allegato **Q**: Certificato di Residenza

Modica li, 15/09/2022

Il C.T.U.

Dot. Ing. Gianfranco Cicero Santalena

Publicazione
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI RAGUSA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO

N. 311/2019 R.G. Es. Imm.

CREDITORE PROCEDENTE

████████████████████
Avv. Sallemi Sebastiano

DEBITRICE ESECUTATA

████████████████████
Avv. Zaccaria Gianluca

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 4

Modica li 15/09/2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cicero Santalena Gianfranco

Publicazione
ripubblicazione o ripro

SCHEDE SINTETICA LOTTO 4

Esecuzione immobiliare n.3110919 R.G.E.S. IMH, promossa da [REDACTED]

Giudice Dott. NAPISARDA GILBERTO ORAZIO

Custode Giudiziario: Avv. Eleonora Giannone

Esperto del procedimento: Ing. Gianfranco Cicero Santolena

DIRITTO	Piana pignoratà per la quota di 7/62 (94) e per la quota di 1/27 (36)
BENE	Casa per civile abitazione con garage
UBICAZIONE	Modica (RG), Vico Figura n.8 il e 1 (Coordinate 36.6591966; 14.7614261)
TITOLARITA'	La quota pignoratà pari a 7/62 dell'immobile identificato dalla p.la 6714 sub 16 ubicato a Modica al Vico figura n. 8 è pervenuta alla debitrice esecutata [REDACTED] per Atto di Donazione Rep. 54207 ricevuto il 02/04/1998 dal Notaio Giuseppe Terranova da Modica trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 04/05/1998 al nn. 55104559 da potere di [REDACTED] e successiva riunione di usufrutto in morte della donante; la quota pignoratà pari a 1/27 dell'immobile identificato dalla p.la 6792 sub 1 ubicato a Modica al Vico figura n. 1 è pervenuta alla debitrice esecutata Matrese Samantha per Atto di Donazione Rep. 54207 ricevuto il 02/04/1998 dal Notaio Giuseppe Terranova da Modica trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 04/05/1998 al nn. 55104559 da potere di [REDACTED] e successiva riunione di usufrutto in morte della donante.
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel versamento, riscontrandone la regolare continuità.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati Modica Fg.234 p.la 6714 sub 16 e Fg.234 p.la 6792 sub 1
LOTTO	LOTTO N.4
OCCUPAZIONE	I locali sono utilizzati dalle zie della debitrice che nell'alloggio risiedono.
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
IRREGOLARITA' E ABUSI	L'esame dello stato dei luoghi ha consentito di accertare la presenza di una differenza con la planimetria catastale. Nello specifico la finestra della cucina riportata nella planimetria del Catasto nei fogli è una porta finestra ma non si dispone di informazioni a sufficienza per potere asserire che questa modifica sia stata apportata successivamente al 1942 visto che la costruzione dell'immobile risale ad un'epoca precedente, che non è stata rinvenuta una pratica edilizia e che l'ipotesi di un errore nella redazione della planimetria è plausibile.
TITOLARITA' URBANISTICA	Nell'atto di provenienza viene dichiarato che gli immobili sono stati realizzati in data antecedente al 1 settembre 1967. Poiché essi sono ubicati in centro abitato e quindi in una zona potenzialmente interessata dalla pianificazione comunale già dal 1942 in cui vigeva l'obbligo dell'ottenimento della licenza per gli interventi edili, si è ritenuto opportuno verificare l'esistenza di eventuali nulla osta edili antecedenti al 1967 e così si è deciso di visionare gli atti di trasferimento a ritroso e di esperire ulteriori indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Dalle indagini condotte è emerso che la casa già nel 1905 (quindi antecedentemente al 1942), data in cui è stato stipulato l'atto ricevuto dal Notaio Biancino da Modica e registrato al n. 168, era già esistente. Per quanto riguarda il garage, appartenente ad un fabbricato distinto, le ricerche condotte presso l'UTC hanno consentito di apprendere che non ci sono fascicoli edili ad esso relativi e quindi si può ipotizzare che anch'esso fosse precedente al 1942.
AGIBILITA'/ABITABILITA'	Non risulta l'esistenza di Autorizzazioni di abitabilità e ciò non deve stupire vista l'epoca di realizzazione degli immobili. Ai fini dell'ottenimento sarà necessario provvedere all'adeguamento degli impianti tecnologici che risultano non conformi alle attuali norme vigenti in materia.
DIVISIBILITA'	I locali non sono comodamente divisibili.
VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO (INTERO)	49.450,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO UNICO (INTERO)	42.830,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA QUOTE PIGNORATE DI 7/62 E 1/27	1.325,55 €
VENDIBILITA' E MOTIVO	SCARSA - perché trattasi di quote pignoratà di immobili di modesta metratura.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

VINCOLI	Paesaggistico e idrogeologico
ONERI	0,00
APE	Non è stato redatto in ossequio alla Circolare emessa dai Giudici delle esecuzioni. Si stima per la redazione un onere di 200,00 euro +150,00 euro per il libretto di impianto.

Trascrizioni e Iscrizioni Preghiere	ISCRIZIONI
	ISCRIZIONE NN. 2711/1383 del 10/04/2010, Ipoteca Legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 , Pubblico Ufficiale Sert Sicilia spa Agenzia della Riscossione Provincia Repertorio N. 445552009 del 27/05/2010; -Annullazione n.405 del 30/11/2021 (Cancellazione Totale)
	ISCRIZIONE NN. 6792765 del 22/02/2011, ipoteca Legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 , Pubblico Ufficiale Sert Sicilia spa Repertorio N. 213072050 del 20/11/2010;
	ISCRIZIONE NN. 2265/4395 del 21/02/2012, ipoteca Legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 , Pubblico Ufficiale Sert Sicilia spa Repertorio N. 6682012 del 29/10/2012;
	ISCRIZIONE NN. 5657/9885 del 11/07/2019, ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo , Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio N. 15942019 del 27/04/2019;
TRASCRIZIONI	
TRASCRIZIONE NN. 13779/1604 del 30/12/2019, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili , Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario Repertorio N. 30212019 del 11/09/2019 a favore della [REDAZIONE]	
TRASCRIZIONE NN. 46378/308 del 14/04/2022 Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità , Pubblico Ufficiale Carpagna (Italia) Repertorio N. 412040 del 09/04/2022	

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazione
ripubblicazione o ripro

DATI CATASTALI		C.F. Comune di Modica Fg 234 p.lia 6784 sub 16 e Fg. 234 p.lia 6792 sub 1		
DESCRIZIONE		Casa per civile abitazione con garage siti nel Comune di Modica, Vico Figura n. 8 e n. 1		
DESTINAZIONE		Residenziale		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale ALLOGGIO	S1	79	1,00	79,00
Superficie BALCONI	BALC	4	0,25	1
Superficie commerciale alloggio (SUP)				80,00 mq
Superficie commerciale garage (SUP)				27,00 mq
VALORE TOTALE DI MERCATO (LOTTO QUATTRO) INTERO			49.450,00 €	
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO QUATTRO) INTERO			42.030,00 €	
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO QUATTRO) QUOTE PIGNORATE 7/162 E 1/27 DELL'INTERO			1325,55 €	

FOTO 1 – Prospetto su Vico Figura



FOTO 3 – Ingresso

FOTO 2 – Prospetto garage



FOTO 4- Soggiorno-pranzo

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

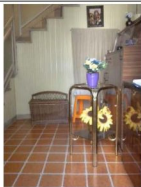


FOTO 5 – Soggiorno-pranzo



FOTO 6 – Cucina



FOTO 7 – Bagno

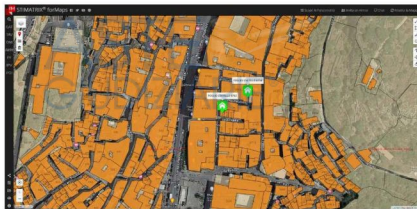


FOTO 8 – Camera da letto



Publicazione
ripubblicazione o ripro

FOTO 9 – Interno Garage



LOTTO 4

LOTTE DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
LOTTO N.4	Unità Negoziale n. 3 Immobile n. 1	71162 Diritto di proprietà Cat. A/4- Abitazioni di tipo popolare	Modica (RG) Vico Figura n.8.	Catasto Fabbricati Modica Fg.234 P.Ila 6784 sub 16,Piano T-1	
	Unità Negoziale n. 3 Immobile n. 2	721944 Diritto di proprietà Cat. C/6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	Modica (RG) Vico Figura n. 1	Catasto Fabbricati Modica Fg.234 P.Ila 6784 sub 1,Piano T.	

Publicazione
ripubblicazione o ripro

3. RELAZIONE DI STIMA

3.1 Identificazione del bene

f).a. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*

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

Il **LOTTO 4** definito per la procedura in oggetto è costituito dai seguenti beni ed in particolare, le quote oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutata, sono le seguenti (Allegato E):

- **Piena Proprietà** della quota indivisa pari ad **7/162** dell'immobile indicato di seguito e ubicato a Modica in vico **Figura n.8**
- **Piena Proprietà** della quota indivisa pari ad **1/27** dell'immobile indicato di seguito e ubicato a Modica in vico **Figura n.1**

Tali immobili sono censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Modica**, nel modo seguente:

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	234	6784	16	A/4	2	3,5 vani	80 mq	79 mq	€ 104,84
Indirizzo: VICO FIGURA N.8 piano: T-1									
Catasto: [REDACTED]									
[REDACTED]									
[REDACTED]									

Publicazione
ripubblicazione o ripro



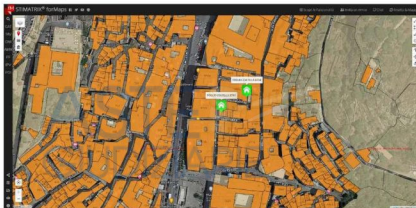
Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	234	6792	1	C/6	B	27 mq	27 mq	--	€ 61,36
Indirizzo: VICO FIGURA N.1 piano: T									
Intestati:									

RISPOSTA AL PUNTO J. b DEL MANDATO

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

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

I cespiti di interesse costituenti il LOTTO N.4 sono ubicati in territorio di Modica al vico Figura alle spalle del centralissimo C.so Umberto I ed in posizione molto prossima alla piazza Matteotti, in pieno centro storico. Tale zona è dotata di gran parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta ben servita e collegata ed è caratterizzata da una elevata densità edilizia. Nell'immediato intorno dell'immobile oggetto di valutazione sorgono numerosi fabbricati, di diversa tipologia e a destinazione d'uso tanto residenziale quanto commerciale.



Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dei cespiti in esame

L'alloggio è ospitato in un fabbricato a due elevazioni fuori terra con affaccio sul vico Figura, a confine con immobili di proprietà di terzi. Nel dettaglio confina con casa degli eredi Frasca o loro aventi causa e con casa di Primato Raffaelina o suoi aventi causa, salvo altri. La sua edificazione, come è stato possibile evincere dagli atti di provenienza consultati, risale ad epoca precedente al 1942.

La struttura portante del fabbricato è in muratura e i solai piani sono in laterocemento. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi forati. I prospetti esterni, rifiniti con intonaco civile, sono in condizioni di conservazione sufficienti. La ringhiera di protezione del balcone è in ferro. Le aperture sono provviste o di infissi esterni in alluminio del tipo persiana con lamelle regolabili e dal lato interno di ante in alluminio con vetro oppure di serrande avvolgibili in plastica. Il portone d'ingresso all'alloggio è in alluminio e vetro. Le porte interne sono in legno e vetro.

Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e, in corrispondenza delle pareti dei locali di servizio (*cucina e bagni*) sono utilizzati rivestimenti con piastrelle in ceramica a tutta

Publicazione
ripubblicazione o ripro

altezza. Al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso, è stata accertata la presenza di una boiserie in plastica alle pareti. Le pavimentazioni interne sono in ceramica.

L'unità immobiliare in esame, sotto il profilo della distribuzione interna, si articola in due piani. Al piano terra è visibile un ingresso da cui si diparte una scala con gradini in marmo che conduce al piano primo. Questo consta di una camera da letto, un soggiorno-pranzo passante, un vano bagno e una cucina. Tutti i vani dell'immobile risultano sufficientemente areati e illuminati. L'alloggio gode della comodità di un balcone dotato di pavimentazione in ceramica e delimitato da ringhiere in ferro.

L'altezza utile interna dell'appartamento al piano primo varia da 2,65 ml a 3,10 ml; al piano terra è pari a 2,80 ml. L'appartamento in oggetto è in condizioni di conservazione e manutenzione discrete. In alcune zone dei soffitti si è accertata la presenza di macchie di umidità. L'immobile è dotato di impianti tecnologici (*elettrico, idrico, fognario,*) del tipo sottotraccia. È stata altresì accertata la presenza di una pompa di calore e di uno scaldabagno elettrico.

La **superficie reale dell'appartamento per civile abitazione** è di circa **mq 79,00**.

È opportuno sottolineare che il criterio di misurazione della **superficie reale** adoperato nella presente perizia è la **superficie esterna lorda (SEL)**, calcolata tenendo conto delle pareti interne ed esterne.

La **superficie dei balconi** è pari a circa: **4 mq**.

La **superficie commerciale del bene in esame** è di circa **80,00 mq**.

È opportuno sottolineare che tale superficie è stata calcolata tenendo conto delle pareti interne ed esterne e di una percentuale di incidenza dei balconi pari a circa il **25%** della superficie effettiva di essi.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Piano Terra h=2.80



Piano Primo



Planimetria catastale

Il **vano garage**, che occupa il piano terra di un altro fabbricato, si affaccia su Vico Figura da cui avviene l'ingresso. E' costituito da un unico vano di **superficie lorda** pari a circa **27,00 mq** ed è dotato di saracinesca metallica avvolgibile. Confina con Vico Figura, con locale degli eredi di Iemmolo Luigi, con la via Santa e sottostante a casa degli eredi Iemmolo.

Le pareti sono rifinite con intonaco in talune zone scrostato ed il piano di calpestio è rifinito con massetto. Nel soffitto sono visibili i tavelloni e i travetti, per la mancanza di intonacatura. Il garage è dotato di impianto elettrico e di un punto acqua. L'altezza utile interna è pari a circa 2,70 metri.

La **superficie lorda** e la **superficie commerciale** del vano garage è di circa **mq 27,00**.

FOTO 1 – Prospetto su Vico Figura

FOTO 2 – Prospetto garage

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



FOTO 3 – Ingresso



FOTO 4- Soggiorno-pranzo



FOTO 5 – Soggiorno-pranzo



FOTO 6 – Cucina



FOTO 7 – Bagno



FOTO 8 – Cucina

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



RISPOSTA AL PUNTO f), c DEL MANDATO

“Stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”;

in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori); esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato ed indicando il deprezzamento

Publicazione
 riproduzione o ripro

subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, dare tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale; allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti"

I cespiti sono utilizzati dalle zie della debitrice che nell'alloggio risiedono

RISPOSTA AL PUNTO I), d DEL MANDATO

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

Dalle informazioni reperite non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dell'immobile o vincoli connessi al carattere storico-artistico. Né si è trovata traccia di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura o di altri pesi o limitazioni d'uso.

RISPOSTA AL PUNTO I), e DEL MANDATO

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

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

1) **ISCRIZIONE NN. 2711/11303 del 10/06/2010, Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, Pubblico Ufficiale Serit Sicilia spa Agente della Riscossione Provincia Repertorio N. 44555/2009 del 27/05/2010;

-Annotazione n.4435 del 30/11/2021 (Cancellazione Totale)

2) ISCRIZIONE NN. 671/2765 del 22/02/2011, Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, Pubblico Ufficiale Serit Sicilia spa Repertorio N. 21307/2010 del 26/11/2010;

3) ISCRIZIONE NN. 2265/14395 del 31/10/2013, Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, Pubblico Ufficiale Serit Sicilia spa Repertorio N. 668/2013 del 29/10/2013;

4) ISCRIZIONE NN. 1457/10365 del 11/07/2019, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Repertorio N. 1594/2019 del 27/06/2019;

5) TRASCRIZIONE NN. 13779/19084 del 30/12/2019, Atto esecutivo o cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio N. 3021/2019 del 11/09/2019 a favore della [REDACTED]

6) TRASCRIZIONE NN. 4637/6308 del 14/04/2022 Atto per causa di morte, Accettazione espressa di eredità, Pubblico Ufficiale Campagna Giulia Repertorio N. 412/340 del 08/04/2022

RISPOSTA AL PUNTO J.f DEL MANDATO

"Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche; esistenza/inesistenza del certificato di agibilità e abitabilità; potenzialità edificatorie del bene; quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessi)"

Nell'atto di provenienza viene dichiarato che gli immobili sono stati realizzati in data antecedente al 1 settembre 1967. Posto che essi sono ubicati in centro storico e quindi in una zona potenzialmente interessata dalla pianificazione comunale già dal 1942 in cui vigeva l'obbligo dell'ottenimento della licenza per gli interventi edilizi, si è ritenuto opportuno verificare l'esistenza di eventuali nulla osta edilizi antecedenti al 1967 e così si è deciso di visionare gli atti di trasferimento a ritroso e di esperire ulteriori indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Dalle indagini condotte è emerso che la casa già nel 1965 (quindi antecedentemente al 1942), data in cui è stato stipulato l'atto ricevuto dal Notaio

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Firma del C.C. ALINA GIANNANICO Espresso Da ARTUMPE C.S.P.A. NO. CA.3 Serie# 36076656e4f076c9e0317a9f0372

Blandino da Modica e registrato al n. 168, era già esistente. Per quanto riguarda il garage, appartenente ad un fabbricato distinto, le ricerche condotte presso l'UTC hanno consentito di apprendere che non ci sono fascicoli edilizi ad esso relativo e quindi si può ipotizzare che anch'esso fosse preesistente al 1942. L'esame dello stato dei luoghi ha consentito di accertare la presenza di una differenza con la planimetria catastale. Nello specifico la finestra della cucina riportata nella planimetria del Catasto nei fatti è una porta finestra ma non si dispone di informazioni a sufficienza per potere asserire che questa modifica sia stata apportata successivamente al 1942 visto che la costruzione dell'immobile risale ad un'epoca precedente, che non è stata rinvenuta una pratica edilizia e che l'ipotesi di un errore nella redazione della planimetria è plausibile.

RISPOSTA AL PUNTO f).g DEL MANDATO

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

Questo consulente non ha provveduto alla redazione dell'Ape in ossequio alla circolare emessa dai Giudici delle Esecuzioni in data 18/12/2021. Nel caso specifico, essendo l'immobile provvisto di climatizzatore e quindi di macchine termiche sarà necessario provvedere all'elaborazione del libretto di impianto e quindi si stima che i costi per la redazione dell'Ape siano pari a 350,00 euro (200 euro per l'Ape e 150,00 per il libretto di impianto).

RISPOSTA AL PUNTO f).h DEL MANDATO

“Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.) verificata nella conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate; abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito"

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

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

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

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

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

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

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

1. analisi e stima delle consistenze;
2. l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

3. il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
4. la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

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

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

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

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

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

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

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

Dal confronto critico (fatto alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile di interesse) tra i valori ricavati dalle fonti dirette e quelli desunti dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è emerso che il valore di mercato unitario per un appartamento localizzato in questa zona di Modica bassa con le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche: il medesimo stato conservativo e simili dotazioni

Publicazione
ripubblicazione o ripro

impiantistiche, ammonta mediamente a 700,00 euro/mq di superficie commerciale. A questa quotazione occorre però applicare i coefficienti correttivi per poter tener conto dell'età, della qualità e dello stato e della destinazione.

Attribuendo ai coefficienti correttivi i valori che seguono:

Coefficiente di età e qualità $C_q = 0,80$

Coefficiente di stato $C_s = 0,90$

Coefficiente di destinazione $C_d = 1,00$

Il valore unitario al mq sarà dunque:

Valore unitario al mq = $700,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,90 \times 1,00 = 504,25 \text{ €/mq}$ che si può arrotondare a **500,00 euro/mq**

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

$$V_{\text{appartamento (intero)}} = 500,00 \text{ €/mq} \times 80,00 \text{ mq} = \mathbf{40.000,00 \text{ €}}$$

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

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA IMMOBILE INTERO: $40.000,00 \text{ €} - 15\%$
 $(40.000,00 \text{ €}) = \mathbf{34.000,00 \text{ €}}$

Il pignoramento interessa la quota di 7/162 dell'immobile. Il valore della quota ammonterebbe a:

VALORE QUOTA PIGNORATA = $7/162 \times 34.000,00 \text{ €} = \mathbf{1.469,13 \text{ €}}$
Che si può arrotondare a **1.470,00 €**

Lo scrivente ritiene di dover procedere ad un'ulteriore riduzione, del 25%, per tener conto della maggior difficoltà di vendita e della scarsa appetibilità della quota indivisa. Quindi in definitiva il valore della quota pignorata al netto della riduzione è:

VALORE QUOTA PIGNORATA 7/162 al netto delle riduzioni = $1.470,00 \text{ €} - 25\% \times 1.470,00 \text{ €} =$
1.102,50 €

VALORE QUOTA PIGNORATA 7/162: 1.102,50 €

A questo valore andrebbe sommato quello del vano garage.

Dal confronto critico (fatto alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile di interesse) tra i valori ricavati dalle fonti dirette e quelli desunti dalla consultazione delle

Publicazione
ripubblicazione o ripro

banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è emerso che il valore di mercato unitario per un vano garage localizzato in questa zona di Modica e con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il medesimo stato conservativo e simili dotazioni impiantistiche, ammonta mediamente a 500,00 euro/mq di superficie commerciale. A questa quotazione occorre però applicare i coefficienti correttivi per poter tener conto dell'età, della qualità e dello stato e della destinazione.

Attribuendo ai coefficienti correttivi i valori che seguono:

Coefficiente di età e qualità $C_q = 0,80$

Coefficiente di stato $C_s = 0,90$

Coefficiente di destinazione $C_d = 0,98$

Il valore unitario al mq sarà dunque:

Valore unitario al mq = $500,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,90 \times 0,98 = 352,80 \text{ €/mq}$ che si può arrotondare a **350,00 euro/mq**

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

V vano garage (intero) = $350,00 \text{ €/mq} \times 27,00 \text{ mq} = \mathbf{9.450,00 \text{ €}}$

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

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA IMMOBILE INTERO: $9.450,00 \text{ €} - 15\%$
 $(9.450,00 \text{ €}) = \mathbf{8.032,50 \text{ €}}$

Che si può arrotondare a 8.030,00 €

Il pignoramento interessa la quota di 1/27 dell'immobile. Il valore della quota ammonterebbe a:

VALORE QUOTA PIGNORATA = $1/27 \times 8.030,00 \text{ €} = \mathbf{297,40 \text{ €}}$

Lo scrivente ritiene di dover procedere ad un'ulteriore riduzione, del 25%, per tener conto della maggior difficoltà di vendita e della scarsa appetibilità della quota indivisa. Quindi in definitiva il valore della quota pignorata al netto della riduzione è:

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/27 al netto delle riduzioni = $297,40 \text{ €} - 25\% \times 297,40 \text{ €} =$
223,05 €

VALORE QUOTA PIGNORATA 1/27: 223,05 €

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

In definitiva avremo che il valore complessivo del lotto quattro considerandolo per intero è:

VALORE LOTTO QUATTRO INTERO = 40.000,00 € + 9.450,00 € = 49.450,00 €

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

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO QUATTRO INTERO: 42.030,00 €

Il valore complessivo delle quote è: 1102,50 € + 223,05 € = 1.325,55 €

VALORE QUOTE PIGNORATE: 1.325,55 €

IL VALORE DI MERCATO TOTALE del LOTTO N.4 (QUOTA PIGNORATA 7/162 E 1/27 DELL'INTERO) è pari a:

VALORE DI MERCATO LOTTO N.4

LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
LOTTO N.4	Unità Negoziale n. 3 Immobile n. 1	7/162 Diritto di proprietà Cat. A/4- Abitazioni di tipo popolare	Modica (RG) Vico Figura n.8.	Catasto Fabbricati Modica Fg.234 P.lla 6784 sub 16, Piano T-1	MALTESE SAMANTHA (proprietà per 7/162)
	Unità Negoziale n. 3 Immobile n. 2	72/1944 Diritto di proprietà Cat. C/6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	Modica (RG) Vico Figura n.1	Catasto Fabbricati Modica Fg.234 P.lla 6792 sub 1, Piano T	MALTESE SAMANTHA (proprietà per 72/1944)
VALORE DI MERCATO LOTTO N.4 (INTERO)					42.030,00 €
VALORE DI MERCATO LOTTO (QUOTA PIGNORATA 7/162 E 1/27 DELL'INTERO)					1.325,55 €

RISPOSTA AL PUNTO J),i DEL MANDATO

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

In definitiva avremo che il valore complessivo del lotto quattro considerandolo per intero è:
VALORE LOTTO QUATTRO INTERO = 40.000,00 € + 9.450,00 € = 49.450,00 €

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

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO QUATTRO INTERO: 42.030,00 €

Il valore complessivo delle quote è: 1102,50 € + 223,05 € = 1.325,55 €

VALORE QUOTE PIGNORATE: 1.325,55 €

RISPOSTA AL PUNTO II./I DEL MANDATO

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

Il lotto non è comodamente divisibile, non è infatti possibile stralciare da esso delle porzioni corrispondenti alle quote pignorate che siano passibili di autonomo e libero godimento. Le quote risulterebbero appetibili solo per i comproprietari che potrebbero essere interessati all'acquisto per ampliare l'entità delle quote di loro proprietà.

Il tutto in adempimento all'incarico ricevuto.

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

In allegato si riportano:

ALLEGATI

- 1) Allegato **E**: Documenti catastali immobile vico Figura p.lla 6784 sub 16 e 6792 sub 1 del foglio 234
- 2) Allegato **I**: Atti di provenienza immobile vico Figura p.lla 6784 sub 16 e 6792 sub 1 del foglio 234
- 3) Allegato **L**: Ispezioni Ipotecarie;
- 4) Allegato **P**: Dichiarazioni degli Amministratori di Condominio
- 5) Allegato **Q**: Certificato di Residenza

Modica li, 15/09/2022

Il C.T.U.

Publicazione
ripubblicazione o ripro