

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 281/2009

G.E. Dr Claudio Maggioni;

Promossa da:

-xx (Contrada xx), assistito dal-

l'Avv. Adamo Martello Cinzia (xx);

Contro

-xx coniugi , residenti in C.daxx

, xx; assistita dall'Avv. Am-

mendola Salvatore (via xx).

RELAZIONE INTEGRATIVA

In data 06.11.2014 ho prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti da elenco di procedimento d'esecuzione.

Il termine assegnatomi per evadere il mandato era di giorni sessanta.

In data 21/11/2014 il creditore procedente la xx, con

sede a xx nella contrada San Giacomo xx ha

effettuato a mezzo bonifico bancario l'acconto spese come predisposto dal Signor Giudice.

Per motivi di complessità dell'operazione in data 15/01/2015 chiedevo

al Signor G.E. Dr Claudio Maggioni una proroga di giorni quaranta;

proroga concessa in data 19/01/2015; in data 03/03/2015 consegnavo

la relazione peritale riguardante la valutazione dei terreni agricoli, successivamente in data 08/05/2015 venivo richiamato a completare la

valutazione di stima dei Lotti A), H) e M) assegnandomi giorni 60 di

termine; in data 08/06/2015 iniziavo le operazioni peritali comunican-



	dolo ai legali tramite PEC, e alla signora xx tramite raccomandata	
	A.R. n. 137103226199 che alla data odierna è ancora giacente presso	
	l'ufficio postale di San Giacomo Ragusa.	
	Nel giorno e nell'ora prefissata, 08/06/2015 alle ore 10,00 e successivamente in data 22/06/2015, ho effettuato il sopralluogo recandomi	ASTE GIUDIZIARIE®
	presso i luoghi oggetto di stima e precisamente in Giarratana via Savonarola in contrada xx nel territorio di Modica e in contrada	
	San Giacomo territorio di Ragusa, con la presenza del signor xxxx	
	(figlio della xx).	
	Ho provveduto a fare tutte le dovute ricerche documentali, ipotecarie, catastali e urbanistiche.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Quesito a) <i>identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati</i>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<i>in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.</i>	
	Gli immobili oggetti di pignoramento sono dei fabbricati rurali e dei fabbricati urbani, che ricadono nel territorio del Comune di Giarratana, in contrada xx nel territorio del Comune di Modica e nel territorio del Comune di Ragusa in contrada San Giacomo.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Dati catastali:	
	Gli immobili sono censiti al NCEU del comune di Giarratana	
	• (Lotto "A")	ASTE GIUDIZIARIE®
	- comprende le particelle 199 del foglio 33.	
	Part 199 , sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 50.00, rendita € 152.36;	
	Part 199 , sub 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 242.73.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Pag. 2	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



Confinanti

- Il **(Lotto "A")** confina a nord con la particella 200 di proprietà xx a sud con la particella 1778 di proprietà xx, a est con la particella 194 di proprietà xx, ad ovest con la via Savonarola.

- **(Lotto "H")**

Gli immobili sono censiti al NCEU del comune di Modica.

- comprende la particella n. 1233 del foglio 174.

Part 1233, sub 1, Z.C. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 346.03;

Part 1233, sub 2, Z.C. 2, categoria D/10, rendita € 476.00.

Confinanti

- Il **(Lotto "H")** confina a nord con la particella 305 di proprietà di xx; a est e a sud con le particella 1234 e 121 di proprietà dell'esecutata e a ovest con la Strada vicinale Montesano n. 53.

- **(Lotto "M")**

Gli immobili sono censiti al NCEU del comune di Ragusa

- comprende le particelle n. 137 sub 3 e 4 del foglio 332/A.

Part 137 sub 3, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 147.00, rendita € 3158.24.

Part 137 sub 4, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 7, rendita € 650.74.

- Il **(Lotto "M")** confina a nord e ad ovest con strada di lottizza-



zione, a sud con la strada comunale San Giacomo, e ad est con la particella 151 di proprietà di xx.

Quesito b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Proprietà:

- Le particelle 199, sub 1 e 2 del foglio 33 del Comune di Giarratana risultano intestate alla signora:

1.xx proprietaria per
1000/1000;

- Le particelle 1233, sub 1 e 2 del NCEU del Comune di Modica risultano intestate alla signora:

1. xx proprietaria per
1000/1000;

- Le particelle 137 sub 3 e 4, del foglio 332/A del NCEU del Comune di Ragusa risultano intestate alla signora:

1.xx proprietaria per
1000/1000.

Quesito c) *accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.*

1. Le particelle 191 sub 1 e 2 del foglio 33 del Comune di Giarratana sono pervenute ai signori xx ilxx e xx con atto di

compravendita del 26/05/1958 a rogito notaio Vincenzo Ottaviano trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 21/06/1978 ai



numeri 7974/7412 proveniente dai signori xx nata ilxx

e xx nato a xx.

2. Le particelle 137 sub 3 e 4 del foglio 332/A del Comune di Ragusa sono pervenute ai signori xxxx

e xx in virtù del

decreto di trasferimento del 08/07/1999 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 16/07/1999 ai numeri 10976/8510 da potere di xx ilxx

e xx il xx il quale era

pervenuto a seguito atto di compravendita del 24/10/1991 a rogito notaio Michele Ottaviano trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16/11/1991 ai numeri 15665/12839 da potere della societàxx

.

3. La particella 1233 del foglio 174 sub 1 e 2 (ex particella 304) del Comune di Modica è pervenuta al signori xx nato a xx per 1/3 in virtù dell'atto di donazione del xx

a rogito notaio Michele Ottaviano, trascritto presso la Con-

servatoria del RR.II. di Ragusa in data 20/05/1982 ai numeri 6808/5992 da parte di xx

e xx con atto del 23/11/1973

ai numeri 29788/25293, la rimanente quota era pervenuta in virtù dell'atto di compravendita del 29/02/1972 a rogito notaio Pasquale Ottaviano, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data

14/03/1972 ai numeri 6665/5574 da parte xx il xx

nata a xx,

XX, XXXX

e XXXX.

Quesito d) *precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.*

La documentazione e le informazioni acquisite presso gli enti di competenza sono tali da rendere esaustive le operazioni peritali per un completo accertamento; ad eccezione del **lotto "H"** per il quale più volte mi sono rivolto al comune di Modica per il rilascio della copia della concessione edilizia, relativo alla realizzazione del fabbricato urbano realizzato in contrada xx o contrada Montesano con esito negativo (**Foglio 174 Part 1233**, sub 1 e sub 2); (di cui allego richiesta e visione di documenti presso il Comune di Modica).

Quesito e) *accerti se i beni immobili risultano o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi.*

I beni immobili risultano tutti accatastati.

(Lotto "A")

Foglio 33 Part 199, sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 50.00, rendita € 152.36;

Foglio 33 Part 199, sub 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 242.73 del comune di Giarratana.

(Lotto "H")

Foglio 174 Part 1233 sub 1, Z.C. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 346.03;

Foglio 174 Part 1233 sub 2, Z.C. 2, categoria D/10, rendita € 476.00 del comune di



(Lotto "M")

Foglio 332/A Part. 137 sub 3, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 147.00, rendita €3158.24.

Foglio 332/A Part. 137 sub 4, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 7, rendita €650.74 del comune di Ragusa.

Sulla particella 137 del foglio 332/A (**Lotto "M"**) insiste a piano terra una porzione di fabbricato non accatastato della superficie di mq. 135,00 circa.<<fabbricato 3 in planimetria>>.

I costi relativi alla pratica di accatastamento, del fabbricato sopra descritto sono: (redazione piantina catastale in variazione e ampliamento modello DOCFA).

- spese catastali € 50,00

- spese tecniche € 500,00.

Quesito f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

In nome del debitore esecutato xx gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/08/1995 – Registro Particolare 7944 Registro Generale 9914 Pubblico Ufficiale COMUNE Repertorio 95/13 del 01/08/1995 ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA Immobili siti in GIARRATANA (RG)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/04/2001 – Registro Particolare 6153 Registro Generale 7309 Pubblico Ufficiale xx



	 <p>Repertorio 12423 del 11/04/2001 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE</p>	
	EDILIZIA Immobili siti in RAGUSA (RG)	
	- ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2004 – Registro Particolare 4872	
	Registro Generale 13238 Pubblico Ufficiale xx	
	SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 45464/2003 del	
	24/05/2204 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI	
	DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Immobili siti in GIARRATANA	
	(RG), MODICA (RG), RAGUSA (RG), SOGGETTO DEBITORE.	
	- ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2005 – Registro Particolare 9331	
	Registro Generale 22786 Pubblico Ufficiale xxxx	
	Repertorio 7843/2005 del 03/10/2005 IPOTECA LEGALE deri-	
	vante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.	
	602/73 Immobili siti in GIARRATANA (RG), SOGGETTO DEBITORE.	
	Documenti successivi correlati:	
	1. Annotazione n. 3342 del 15/10/2007 (CANCELLAZIONE TO-	
	TALE).	
	- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2007 – Registro Particolare	
	9751 Registro Generale 16335 Pubblico Ufficiale xx	
	Repertorio 29256/2007 del 05/07/2007 ATTO ESECUTIVO O CAU-	
	TELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE, Immobili siti in RAGU-	
	SA (RG).	
	Documenti successivi correlati:	
	1. Annotazione n. 3281 del 09/10/2007 (CANCELLAZIONE)	
	- ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2009 – Registro Particolare 1906	
	Registro Generale 7203 Pubblico Ufficiale xx	
	 <p>Pag. 8</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG</p>	<p>21/07/2009</p> 

Firmato Da: ANGELICA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 48e1e683763e4c734c3f8e1b5a1e0eb9



Repertorio 3563/2009 del 05/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivan-

te da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GIARRATANA (RG),

MODICA (RG), RAGUSA (RG) SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2010 – Registro Particolare

2102 Registro Generale 3180 Pubbico Ufficiale TRIBUNALE DI RA-

GUSA Repertorio 2061/2010 del 19/11/2009 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in GIAR-

RATANA (RG), MODICA (RG), RAGUSA (RG).

In nome del debitore esecutato xx gravano le se-

guenti iscrizioni e trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/04/2001 – Registro Particolare

6153 Registro Generale 7309 Pubbico Ufficiale xx

Repertorio 12423 del 11/04/2001 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE

EDILIZIA Immobili siti in RAGUSA (RG)

Quesito g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Trattandosi di fabbricati urbani la richiesta di certificato di destinazione urbanistico viene omessa.

Quesito h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa irregolarità, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative sanzionatorie:*

I fabbricati oggetto di stima, sono conformi alle norme in materia urbanistico- edilizia ed in particolare:

- per il fabbricato censito con il foglio 33 particella 199 sub 1 e sub 2 del Comune di Giarratana (**Lotto "A"**);

Risulta un'autorizzazione edilizia del 28/06/1969 rilasciata dal signor Sindaco del Comune di Giarratana riguardante la modifica al prospetto dell'immobile; ma dall'osservazione e dalle tecniche costruttive è possibile far risalire la costruzione e/o la realizzazione di tutto il fabbricato in data antecedente al 1967.

- Per il fabbricato censito al foglio 174 particella 1233 sub 1 e sub 2 del Comune di Modica (**Lotto "H"**);

Più volte mi sono recato presso il Comune di Modica, alla ricerca di copia della concessione edilizia, relativo alla realizzazione del fabbricato sempre con esito negativo, (dal periodo di realizzazione e da richieste effettuate ai proprietari, si può desumere ma ritengo di non avere la certezza assoluta, poiché non mi è stato fornito materiale idoneo (concessione edilizia) a poter affermare la legittimità del fabbricato stesso, rimanendo nella perplessità che il fabbricato sia stato costruito senza regolare concessione edilizia).

Poiché il fabbricato ricade nella zona di tutela 1 del Piano Paesaggistico, per il rilascio della sanatoria amministrativa oltre al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, si deve richiedere l'autorizzazione presso la Soprintendenza ai Beni Culturali di Ragusa, come pure la richiesta di autorizzazione al Genio Civile di Ragusa per il visto di competenza ai sensi della legge antisismica.



Dalle ricerche eseguite è stato realizzato un locale magazzino a piano seminterrato della superficie di circa mq. 135,00 senza nessuna autorizzazione amministrativa, che può essere sanata avanzando regolare richiesta di sanatoria amministrativa.

I costi per la redazione della sanatoria (locale magazzino a piano seminterrato) e relative spese ammontano:

- costo di costruzione € 11.000,00 ;
- oneri di urbanizzazione € 1.000,00 ;
- sommano € 12.000,00 x 2 = € 24.000,00
- registrazione concessione € 390,00 ;
- spese tecniche € 1.000,00.

Sommano € 25.390,00.

Quesito i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso di rilascio;*

Gli immobili oggetti di stima al momento del sopralluogo sono utilizzati dal debitore esecutato e dai figli, che svolgono l'attività di imprenditori agricoli, mentre per quanto riguarda il fabbricato di via Savonarola di cui al (Lotto "A") risulta totalmente disabitato.

Quesito j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. Casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ect.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione,*

stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghi, di 13inalienabilità, di diritti demaniali, di usi civici ect.).

Lotto "A"

L'immobile descritto al foglio 33 particella 199 sub 1 e 2, destinato ad uso abitativo come casa singola, ricadente nel centro storico del comune di Giarratana edificato prima del 1967, con struttura portante in muratura in conci di tufo squadrato, si presenta in modesta stato di conservazione, con copertura a terrazza praticabile.

Il piano terra destinato a garage si sviluppa su una superficie di mq. 50,00, i cinque vani del piano primo e secondo sono destinati a civile abitazione.

Internamente è rifinito con pavimentazione in scaglie di marmo, le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con ceramica fino all'altezza di mt. 2,00 mentre le pareti sono intonacate con tonachina di tipo tradizionale.

Gli infissi interni sono in legno tamburati, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato.

Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia.

L'immobile non è dotato di riscaldamento.

Allo stato attuale sia il piano terra che il piano primo e secondo non è occupato.

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da una coppia di persone anziane per dimora familiare, tenendo presente che l'immobile necessita di migliorie urgenti (riscaldamento impiantistica in genere e infissi) per essere abitato.



L'immobile è rappresentato dalla particella 1233 sub 1 e 2 del foglio 174 del comune di Modica e precisamente in contrada xx o contrada Montesano categoria A/3 e categoria D/10;

L'immobile sopra descritto, è destinato il piano terra a civile abitazione, mentre il piano sottostada a deposito derrate e ricovero attrezzi agricoli al servizio dell'agricoltura, edificato negli anni settanta, con struttura portante mista cemento armato e muratura, con copertura a tetto a quattro falde, si presentano in buono stato di conservazione, confinante alla strada provinciale xx – Montesano.

Internamente è rifinito con pavimentazione in ceramica maiolicata, le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con ceramica fino all'altezza di mt. 2,00 mentre le pareti sono intonacate con tonachina di tipo tradizionale.

Gli infissi interni sono in legno tamburati, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato.

Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia, con la presenza di impianto di riscaldamento con elementi a parete.

Il fabbricato destinato a deposito è intonacato, si presenta con pavimentazione in ceramica, mentre gli infissi solo in ferro.

L'altro corpo di fabbrica destinato a ricovero attrezzi è stato realizzato con struttura portante in muratura e copertura in ferro con manto di copertura in eternit, si trova allo stato rustico ed è privo di porta.

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da una famiglia interessata ad abitare fuori dai centri abitati, a diretto contatto con la natu-



ra, per il fabbricato destinato a deposito-ricovero attrezzi, l'interesse può essere manifestato da un imprenditore agricolo, o da uno dei proprietari limitrofi per intraprendere una attività agricola.

Lotto "M"

L'immobile è rappresentato dalla particella 137 sub 3 e 4 del foglio 332/A del comune di Ragusa in contrada San Giacomo categoria A/7 e categoria C/1;

L'immobile sopra descritto, è destinato il piano terra a civile abitazione, mentre il piano sottostrada è destinato a negozio, edificato con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto a quattro falde, si presenta in buono stato di conservazione, ricadente nella zona urbana della contrada di San Giacomo Ragusa, adiacente alla strada comunale San Giacomo – Montesano.

Internamente l'abitazione è rifinita con pavimentazione in ceramica maiolicata, le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con ceramica fino all'altezza di mt. 2,00 mentre le pareti sono intonacate con tonachina di tipo tradizionale, esternamente davanti all'ingresso è presente una tettoia precaria in legno.

Gli infissi interni sono in legno tamburati, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera.

Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia, con la presenza di impianto di riscaldamento con elementi a parete.

Il fabbricato destinato a negozio al piano seminterrato è rifinito con pavimentazione in ceramica, mentre le pareti sono intonacate e pitturate, gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia, gli infissi esterni



sono in alluminio anodizzato, la zona esterna è pavimentata con calcestrutto al quarzo, mentre la recinzione esterna è realizzata con muretto in muratura e sovrastante ringhiera in ferro e cancello scorrevole.

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da una famiglia interessata ad abitare una villetta singola, isolata dagli altri fabbricati limitrofi ma sempre in una frazione dove sono presenti tutti i servizi necessari.

Per il fabbricato destinato a negozio, l'interesse può essere manifestato da un artigiano o da un piccolo imprenditore commerciale, per intraprendere una attività commerciale.

Quesito k) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

La valutazione degli immobili, è eseguita con il procedimento di stima "Sintetico-diretta", che consiste nel valutare l'immobile confrontandolo con altri di caratteristiche simili, dei quali si conosce il prezzo reale pagato in contratti di compravendita, conducendo di conseguenza una seppure sintetica indagine di mercato.

Dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ragusa, per gli immobili del tipo in oggetto, il sottoscritto ritiene di poter attribuire i seguenti valori ai beni descritti, considerando l'attuale stato manutentivo dei fabbricati, la posizione orografica, il grado di rifinitura e manutenzione, applicando dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi in base delle considerazioni

riportate nella risposta al quesito j;

Pertanto si assume un valore unitario pari a:

(Lotto "A")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 33 part. 199 sub 1, cat C/6	50,00	400	20.000,00
Fg. 33 part. 199 sub 2, cat A/4	90,00	600	54.000,00
Terrazzo e balconi	16,00	80	1.280,00
Valore Totale			75.280,00

(Lotto "H")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 174/B part. 1233 sub 1, cat A/3 classe 2	148,00	1100	162.800,00
Fg. 174/B part. 1233 sub 2, cat D/10	247,00	500	123.500,00
Veranda coperta in legno	55,00	300	16.500,00
Pertinenza in cls	1300,00	10	13.000,00
Valore Totale			315.800,00

(Lotto "M")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 332/A part. 137 sub 3 Z.C. 1 cat A/7 classe 4	128,00	1400	179.200,00
Fg. 332/A part. 137 sub 4, Z.C. 1 cat C/1 classe 1	147,00	900	132.300,00
Magazzino	135,00	500	67.500,00
Pertinenza in cls al quarzo	265,00	40	10.600,00
Veranda e balconi	150,00	130	19.500,00
Valore Totale			409.100,00

sommano € 800.180,00

a detrarre spese per sanatoria e accatastamento restano

(Lotto "H") € 315.800,00

- € 58.000,00 (spese per sanatoria)

Valore (Lotto "E") €257.800,00

(Lotto "M") € 409.100,00

- € 25.390,00 (spese per sanatoria)

- € 550,00 (spese per accatastamento)

Valore (Lotto "E") € 383.160,00

Totale € 716.240,00 arrotondato a € 716.000,00

Quesito I) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;*

Il fabbricato di cui al **Lotto "A"** non è frazionabile in quanto il piano primo e il piano secondo è servito da unica scala (foglio 33 part. 199 sub 2), mentre il piano terra è unico immobile destinato a locale garage (foglio 33 part. 199 sub 1).

Il fabbricato di cui al **Lotto "H"** non è frazionabile, risulta già divisi l'abitazione a piano terra (Fg. 174/B part. 1233 sub 1) dall'unità a destinazione agricola a piano seminterrato (Fg. 174/B part. 1233 sub 2), i quali possono essere resi singoli creando un'area esclusiva per accedere ai due fabbricati con un ingresso carrabile comune.

Il fabbricato di cui al **Lotto "M"** non è frazionabile, risulta già diviso l'abitazione a piano terra (Fg. 332/A part. 137 sub 3) rispetto alla strada di piano, dall'unità a destinazione commerciale (Fg. 332/A part. 137 sub 4) posta a piano seminterrato rispetto alla strada comunale San Giacomo.

Quesito m) *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell'incaricato.

Sono state allegate n. 20 fotografie stampate su carta comune.

Quesito n) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita*

di quote indivise;precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Tutte le particelle oggetto di stima risultano intestate al debitore esecutato.

- In nome del debitore esecutato xx risulta una quota pari ad € 716.000,00.

Quesito o) *accerti se il trasferimento di beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione.*

Il trasferimento dei beni pignorati non sono soggetti a IVA, in quanto il debitore esecutato è persona fisica.

Quesito p) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

Dal fascicolo emerge che il signor xx è deceduto in

Modica in data 15/02/2012 e da ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Modica è stata presentata la successione in morte, in data 02/04/2015 per il passaggio dei beni nei confronti del coniuge.

Quesito q) *curi la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) pre-*

Modica in data 15/02/2012 e da ricerche effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Modica è stata presentata la successione in morte, in data 02/04/2015 per il passaggio dei beni nei confronti del coniuge.

Quesito q) curi la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dall'art. 6 D.Lgs. 192/2005.

Si allegano i certificati di prestazione energetica.

Giarratana lì 28/06/2015

Il C.T.U.

Geom. Angelica Giuseppe

