



## Tribunale di Ragusa

**Oggetto:** Consulenza tecnica d'ufficio di stima per le procedure di esecuzione immobiliare unificate  
**R.G.E.I. n. 21/2018 e n. 96/2019;**

### Creditori:

- [REDACTED], rappresentata e difesa [REDACTED];
- [REDACTED], rappresentata e difesa dagli [REDACTED];
- [REDACTED], rappresentata e difesa [REDACTED];
- [REDACTED], rappresentata e difesa [REDACTED];
- [REDACTED], rappresentato e difeso [REDACTED];
- [REDACTED], rappresentato e difeso [REDACTED];

### Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni SALAFIA iscritto al n. 605 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato dal Giudice per l'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda all'udienza del **01.03.2018** Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 21/2018**. In data 15 maggio 2019 il G.E.:



- dispone l'unificazione della procedura n. 21/2018 con la procedura n. 96/2019;
- sospende le operazioni delegate;
- richiama l'esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 96/2019;
- rinvia all'udienza del 30 gennaio 2020 per le determinazioni di cui all'art. 569 c.p.c.

**Creditore:** [REDACTED], rappresentata e difesa [REDACTED], nella qualità di parte creditrice;

**Creditore:** [REDACTED] rappresentata e difesa dagli [REDACTED] [REDACTED], nella qualità di parte creditrice;

**Creditore:** [REDACTED], rappresentata e difesa [REDACTED] nella qualità di parte creditrice;

**Creditore:** [REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED], nella qualità di parte creditrice;

**Creditore:** [REDACTED], rappresentato e difeso [REDACTED], nella qualità di parte creditrice;

**Debitore:** [REDACTED] nato a [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED] rappresentato e difeso [REDACTED] nella qualità di parte debitrice

con il seguente mandato per il richiamo:

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 (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

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'Agencia del Territorio:

a. la completezza/ idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei 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 parziari; 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'Agencia 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 precedenti 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:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

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

e. eventualmente, 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:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f. 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:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- b. 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

- a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
- b. 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'amministratore 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;

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



etc.), predisporre per ciascun lotto una 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) 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;

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 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;

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 o 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 compromessa)

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:

- 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 detratti dal valore del compendio di stima;

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

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

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

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

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

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

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



### *Svolgimento delle operazioni peritali*

---

Il sottoscritto CTU in presenza del custode avv. Chiaramonte Lorena ha effettuato tre sopralluoghi presso i luoghi oggetto del procedimento di esecuzione nel comune di Modica, frazione di Frigintini in data 22 marzo 2018, in data 12 aprile 2018 e in data 24 giugno 2019 in contrada Gisirotta via Vanella n. 179 e n. 199 e in via Calanchi n.163 sempre a Frigintini. Alle operazioni peritali hanno preso parte oltre al custode giudiziario avvocato Lorena Chiaramonte la stessa parte debitrice nella persona del signor ██████████. Nel corso delle operazioni peritali è stata data lettura del mandato conferito, sono state raccolte informazioni e dati, nonché documentazione fotografica e rilievi metrici sui fabbricati oggetto del presente procedimento. Per i predetti sopralluoghi sono stati redatti appositi verbali sottoscritti da tutti gli intervenuti. Le operazioni peritali sono state svolte presso gli Uffici del Catasto, dell'Agencia del Territorio, dell'Agencia delle Entrate di Ragusa, del Genio Civile di Ragusa e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modica.

### *Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accessi*

---

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da:

**Lotto 1:** Fabbricato con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione ricettiva di agriturismo al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 179 a Frigintini identificato in **catasto fabbricati al foglio 210 particella 112 subalterno 3, categoria D10**, piano terra con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni. Cortile adiacente identificato in **catasto terreni al foglio 210 particella 98, qualità seminativo arborato** con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni. Il diritto reale di proprietà è di fatti limitato perché la particella 98 di circa 220 mq risulta per circa 120 mq occupata dalla piattaforma stradale della pubblica via di accesso all'agriturismo. La pubblica via di accesso, via Vanella, è una traversa che si diparte dalla SP 79;

**Lotto 2:** Fabbricati con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione allevamento di animali al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 179 a Frigintini identificato in **catasto fabbricati al foglio 210 particella 112 subalterno 4, categoria D10**, piano terra con diritto di proprietà al 100% in



regime di separazione dei beni. Appezamento di terreno adiacente identificato in **catasto terreni al foglio 210 particella 102 qualità uliveto per 300 mq, vigneto per 200 mq, pascolo per 200 mq e pascolo arborato per 250 mq** con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni. Appezamento di terreno adiacente identificato in **catasto terreni al foglio 210 la particella 128 su cui ricade un pozzo trivellato, qualità seminativo arborato per 20128 mq e uliveto per 1000 mq** con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni. Nel lotto 2 va inserita la servitù di passaggio dal cortile interno a favore del lotto 1 e del lotto 3 poiché a entrambi va garantita la possibilità di accesso.

**Lotto 3:** Appartamento economico e autonomo per civile abitazione al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 199 a Frigintini identificato in **catasto fabbricati al foglio 210 particella 112 subalterno 2, categoria A4**, piano terra e terreno in c.da Gisirotta a Frigintini con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cortile interno al **lotto 2** a cui si accede da via Vanella numero civico 199. Nel **lotto 2** va riservata apposita servitù di passaggio;

**Lotto 4:** Fabbricati con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione allevamento di conigli al piano terra in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto fabbricati al foglio 210 particella 143 subalterno 1, categoria D10**, piano terra con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni. La suddetta particella, sempre al subalterno 1 **include una ampia vasca in calcestruzzo per lo smaltimento dei liquami e un bilico di pesatura per autocarri**. Appezamento di terreno e riserva idrica ( entro la particella 140 ) adiacente identificato in **catasto terreni al foglio 210 particella 137 qualità seminativo arborato di 150 mq e particella 140, qualità seminativo arborato per 1133 mq e uliveto per 5342 mq** con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;

**Lotto 5:** Villino rurale economico e autonomo per civile abitazione al piano terra in via Calanchi 163 a Frigintini identificato in **catasto fabbricati al foglio 9 particella 417 subalterno 1, categoria A2**, piano terra con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;

**Lotto 6:** Appezamenti di terreno di diversa metratura per totali **147'653 mq:**



1. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 106, porzione AA, qualità seminativo con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
2. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 106, porzione AC, qualità uliveto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
3. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 106, porzione AC, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
4. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 106, porzione AB, qualità vigneto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
5. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 133, porzione AA, qualità uliveto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
6. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 133, porzione AB, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
7. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 135, qualità seminativo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
8. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 138, qualità uliveto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
9. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 32, porzione AA, qualità uliveto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;



10. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 32, porzione AB, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
11. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 75, porzione AA, qualità seminativo con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
12. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 75, porzione AC, qualità uliveto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
13. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 75, porzione AD, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
14. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 75, porzione AB, qualità vigneto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
15. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 78, porzione AA, qualità seminativo con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
16. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 78, porzione AC, qualità seminativo con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
17. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 78, porzione AD, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
18. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 78, porzione AB, qualità vigneto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;



19. Terreno in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al foglio 210, particella 79, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;

**Lotto 7:** Terreno di circa **50'942 mq** con strutture in acciaio per serre per circa **6'500 mq** in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto terreni** al **foglio 210, particella 93, qualità seminativo arborato** con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;



**LOTTO 1**

**Fabbricato con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione ricettiva di agriturismo al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 179 a Frigintini identificato in catasto al foglio 210 particella 112 subalterno 3 in c.da Gisirotta via Vanella 199 a Frigintini e cortile identificato al catasto terreni al foglio 210 particella 98.**

***L'immobile da destinare ad agriturismo al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 179 a Frigintini***

- 1. Identificazione del bene pignorato:** Il fabbricato a destinazione agricola ricettiva, agriturismo, e rispettivo cortile hanno accesso dal piano terra da via Vanella dai numeri civici 179 e 199 in contrada Gisirotta a Frigintini (Modica) (cfr. allegato fotografico). La via Vanella costituisce una arteria secondaria che si diparte dalla strada provinciale n. 79 Frigintini – Margione da cui dista circa 250 mt. Il bene ricade su area agricola presente al N.C.E.U. di Ragusa, territorio del Comune di Modica al **foglio 210 particella 112 subalterno 3** rendita € 536,00 con la categoria **D10, fabbricato con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione ricettiva di agriturismo al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 179**. Nello spazio antistante l'agriturismo è presente un cortile di circa 100 mq che si affaccia su via Vanella. Il cortile è identificato al **catasto terreni** territorio comunale al **foglio 210 particella 98** con categoria seminativo arborato. La consistenza della particella 98 è di 220 mq ma in realtà solo 100 mq costituiscono il cortile mentre i restanti 120 mq sono occupati dalla piattaforma stradale di via Vanella. L'agriturismo ha poi un accesso anche dal retro del suo corpo di fabbrica attraverso un cortile interno al **lotto 2** a cui si accede da via Vanella numero civico 199. Nel **lotto 2** va riservata apposita servitù di passaggio;

- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà del debitore, [redacted] codice fiscale [redacted] per il 100%.



**3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha ricevuto i beni sotto forma di donazione, atto pubblico del 19 gennaio 2007 rogante notaio Pulino Girolamo Renato di Modica, Donazione n. 2610/1750.1/2017 da parte dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED].

Il bene donato al debitore era stato acquistato dagli stessi signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tramite ATTO PUBBLICO di compravendita trascritto il 04/04/1980 rogante notaio Pulino Girolamo Renato di Modica ai numeri 4587/4231 venditrice [REDACTED] nata a [REDACTED].

**4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

**5. Presenza dei beni in catasto:** I beni sono regolarmente presenti in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade il fabbricato e il suo cortile sono presenti in catasto fabbricati al foglio 210 particella 112 subalterno 3, rendita € 536,00 con la categoria D10, fabbricato con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione ricettiva di agriturismo al piano terra in c.da Gisirota via Vanella 179 e in catasto terreni al foglio 210 particella 98 con la qualità di seminativo arborato di 220 mq di consistenza 120 mq dei quali occupati dalla piattaforma stradale della pubblica via Vanella. La rendita dominicale del cortile è € 1,14 mentre la rendita agraria è di € 0,45. In archivio dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria catastale dell'agriturismo che si allega alla presente (cfr. Allegato Documentazione Catastale). La particella di terreno in cui ricade il cortile è da frazionare e da trasferire dal catasto terreni al catasto fabbricati come area urbana da anettere al fabbricato come pertinenza.

**6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:



1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 6273 Registro Generale 22487 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 24050 del 12/09/2006 PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2007 - Registro Particolare 1750 Registro Generale 2610 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75032/21451 del 19/01/2007 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 29/02/2008 - Registro Particolare 999 Registro Generale 4458 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75696/21972 del 27/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2016 - Registro Particolare 3314 Registro Generale 4947 Pubblico ufficiale ISPETTORATO PROVINCIALE DELL'AGRICOLTURA Repertorio 32/2016 del 15/03/2016 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2017 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 11373 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1362/2017 del 15/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2018 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2265 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE RAGUSA Repertorio 4824/2017 del 20/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2018 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 15222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21225 del 03/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2019 - Registro Particolare 3552 Registro Generale 5044 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 908/2019 del 13/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico

**Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**



7. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il fabbricato a destinazione agricola-ricettiva è occupato con le attrezzature necessarie allo svolgimento delle funzioni ricettive di proprietà del debitore. Il cortile è libero per soli 100 mq mentre i restanti 120 mq sono occupati definitivamente dalla piattaforma stradale della pubblica via Vanella;
8. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile appartiene a un corpo di fabbrica realizzato in data antecedente al settembre 1967, intorno agli anni 1920 ma una porzione dello stesso è stato ampliato abusivamente nel 1970 e poi regolarizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 18 gennaio 2007. L'immobile ricade in zona E5 del PRG del comune di Modica e l'area è vincolata secondo la lettera "D" del D. Lgs. n. 42 del 2004 e la stessa area ricade nell'area di interesse comunitario S.I.C. denominata "Tellesimo" con codice di sito ITA090018. Occorre segnalare che sul fabbricato da adibire a struttura ricettiva grava il vincolo di destinazione d'uso per cinque anni iscritto il 15 aprile 2016. Il cortile, ancora presente al catasto terreni deve essere frazionato in modo da cedere al comune di Modica la porzione già occupata dalla pubblica via e trasferire dal catasto terreni al catasto fabbricati la restante parte da con categoria temporanea F1, area urbana, in modo da poterla fondere con la particella 112 in modo da formare con l'agriturismo una nuova e unica particela ove la porzione utile di cortile rappresenti una semplice pertinenza del corpo di fabbrica.
9. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'immobile adibito a struttura ricettiva agrituristica è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967 e ha subito un ampliamento abusivo nel 1970 sanato con concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 18 gennaio 2007. Allo stato attuale non sono presenti difformità degli spazi interni. Il corpo di fabbrica ha una altezza degli ambienti che va da un minimo di 280 cm fino ad un massimo di 507 cm con completo soddisfacimento dei requisiti minimi di legge igienico sanitari di vani adibiti ad attività ricettiva.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Il lotto 1, oggetto di perizia, è costituito da corpo di fabbrica adibito ad agriturismo e da un cortile esterno a servizio dell'agriturismo. Entrambi sono distribuiti su unico livello. La copertura dell'edificio è costituita da una struttura



tradizionale in legno e sovrastante tegola a coppo siciliano. Lo stato di conservazione dell'immobile è normale e in linea con la sua epoca di realizzazione e con la recente ristrutturazione risalente al 2011. Presenta nel complesso un buon livello di manutenzione. **Dimensioni:** L'immobile ha dimensioni in pianta di circa 23,00 mt per 13,00 incluso lo spessore dell'involucro edilizio esterno costituito da muratura di grossa pezzatura abbastanza regolare. La copertura a tetto in legno e tegole tipo coppo siciliano a due falde. L'impronta lorda in pianta del corpo di fabbrica è di circa 241 mq e quella netta di circa 195 mq. Il fabbricato da adibire a struttura ricettiva ha l'altezza degli ambienti che va da di un minimo di 280 cm fino a un massimo di 507 cm con completo soddisfacimento dei requisiti minimi di legge igienico sanitari di vani adibiti ad attività ricettiva. L'accesso avviene sia dalla pubblica via Vanella che attraverso un cortile interno in comune con i corpi di fabbrica di cui al lotto 2 della presente perizia di stima.

**Confini:** Gli immobili di via Vanella n. 179, confinano a est con la stessa via Vanella, a sud con proprietà [REDACTED] (debitore) a nord con proprietà [REDACTED] (debitore) e a ovest con proprietà [REDACTED] (debitore).

**Tipologia costruttiva:** Struttura portante in muratura portante con tamponature perimetrali di notevole spessore, oltre 60 cm. Divisori interni in laterizi. Intonaci tradizionali in malta cementizia. Finitura in tonachino colorato delle facciate di recente fattura. Copertura a tetto a due falde con sovrastante coppo siciliano.

**Composizione:** L'unità immobiliare è costituita dal solo piano terra e presenta laboratori di preparazione cibi cotti e crudi, bagni, locali per la vendita dei prodotti agricoli e sala di ristorazione. (cfr. allegato fotografico).

**Impianti:** Sono presenti, l'impianto idrico, fognario con fossa imhoff disperdente (in comune con il lotto 2 della presente perizia di stima) e l'impianto elettrico. Per l'idrico e il fognario non esiste l'allaccio alle reti comunali. L'impianto idrico è dotato di serbatoi di accumulo.

**Finiture e infissi:** Le finiture sono di tipo economico e gli infissi in alluminio dell'agriturismo sono in alluminio di recente manifattura. Lo stato di conservazione e di manutenzione è da considerarsi ottimo. Gli infissi esterni in alluminio sono privi di oscuranti.

**Anomalie:** L'immobile da destinare ad agriturismo è conforme al progetto e alla planimetria catastale. La fossa imhoff dotata di condotta disperdente è comune con i fabbricati di cui al lotto 2 della presente perizia. Il cortile di 220 mq è occupato per mq 120 dalla piattaforma stradale della pubblica via Vanella.



**Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati per l'agriturismo e al catasto terreni per il cortile. Si allega la visura catastale aggiornata. In archivio è presente la planimetria catastale che si allega. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
210	112	3	2	-	D10	2		€ 536,00

Dati identificativi			Dati classamento				
Foglio	Particella		Superficie		Categoria	Reddito Domin	Reddito Agrario
210	98	-	02	20	Sem. Arborato	€ 1,14	€ 0,45

**11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo



ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

**Importo stimato:** *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

**Alla data della valutazione:** *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

**Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato:** *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

**Dopo un'adeguata promozione commerciale:** *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha optato per il criterio del prezzo al mq indicato dall'osservatorio immobiliare con elementi correttivi legati a caratteristiche escusive del bene in oggetto. Il confronto basato sui valori di mercato non è stato possibile attuarlo per un numero troppo basso di compravendite riscontrate per l'area in cui ricade il bene da stimare.

**Consistenze superficiali:** Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.



**Superficie Esterna Lorda (SEL):** La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi e quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

**La superficie principale (S1)** di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

**Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

**Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

**mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:**

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*



- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Sulla base delle precedenti definizioni si osserva che l'immobile oggetto di valutazioni è privo di superfici secondarie.

Il CTU, vista la presenza di un esiguo numero di compravendite per immobili simili nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima ritiene inapplicabile il metodo di comparazione di mercato MCA e pertanto si attiene ai valori aggregati rappresentati dal dato fornito dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate che riporta un prezzo medio di **400,00 €/mq** per il primo semestre 2018 per le abitazioni economiche della zona. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare). Se si tiene conto dello stato di conservazione del bene, dell'integrità della struttura portante, della tipologia costruttiva, del contesto in cui lo stesso bene è inserito, del fatto che la copertura a tetto e le facciate sono state oggetto di intervento negli ultimi anni, ritiene il CTU possa applicarsi un valore di **700,00 €/mq** e si possa applicare un importo di **20,00 €/mq** per il cortile. Gli immobili del Lotto 1 hanno rispettivamente una superficie lorda di circa **241,00 mq** per l'agriturismo e di circa **220 mq** per il cortile e pertanto il valore del Lotto 1 deve intendersi pari a

### VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1 – Agriturismo

**Valore dell'agriturismo = 700,00 €/mq x 241,00 mq = 168.700,00 €**

**Importo al netto del 15% = 143.395,00 €**

### VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1 – Cortile

**Valore del cortile = 00,00 €/mq x 220,00 mq = 4.400,00 €**

**Importo al netto del 15% = 3.740,00 €**

### VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 1

**Valore complessivo del lotto 1 = 173.100,00 €**

**Valore complessivo del lotto 1 al netto del 15%= 147.135,00 €**

**Spese di adeguamento = 2135,00 €**

**Valore del lotto 1 al netto delle spese = 145.000,00 €**

**12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti in lotti.

**13. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico.

**14. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore ██████████ nella misura del 100% e non vi sono altri comproprietari;

**15. Bene soggetto a IVA:** La proprietà personale del bene è in capo a persona fisica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA;

**16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto così come pure la toponomastica.

## LOTTO 2

**Fabbricati con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione allevamento di animali al piano terra in c.da Gisirota via Vanella 179 a Frigintini identificato in catasto al foglio 210 particella 112 subalterno 4, terreno agricolo presente in catasto al foglio 210 particelle 102 e 128 su cui ricade un pozzo trivellato.**

**1. Identificazione del bene pignorato:** L'appartamento per civile abitazione al piano terra ha accesso dal piano terra di via Vanella n. 179 in contrada Gisirota a Frigintini (Modica) (cfr. allegato fotografico). La via Vanella costituisce una arteria secondaria che si diparte dalla strada provinciale n. 79 Frigintini – Margione da cui dista circa 250 mt. Il bene ricade su area urbana presente al N.C.E.U. di Ragusa, territorio del Comune di Modica al foglio 210 particella 112 subalterno 4 con la categoria D10, fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività

agricole, di 748 mq coperti + 60 mq tettoia (corpo A – Stalla) + 255 mq (corpo B – Deposito + Ufficio) + 174 mq (corpo C – Ricovero per animali) + 568 mq (corpo D – Ricovero per animali parzialmente scoperto) + Piano interrato sotto il corpo A da 90 mq lordi (corpo E – Piano interrato sotto il corpo A) per un totale di 1571 mq di consistenza di superfici coperta, 324 mq di superficie coperta da tettoia 2700 mq di piazzale. Nel complesso tutto ciò rappresenta una superficie catastale con rendita € 2.452,00. Appezamento di terreno presente in catasto terreni nel territorio del comune di Modica al foglio 210 particella 102 qualità uliveto per 300 mq, vigneto per 200 mq, pascolo per 200 mq e pascolo arborato per 250 mq. Appezamento di terreno adiacente identificato in catasto terreni al foglio 210 la particella 128 su cui ricade un pozzo trivellato, qualità seminativo arborato per 20.128 mq e uliveto per 1000 mq. In totale il terreno compreso nel lotto 2 somma 22.078 mq;

2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà del debitore, [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il 100%.
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha ricevuto il bene sotto forma di donazione, atto pubblico del 19 gennaio 2007 rogante notaio Pulino Girolamo Renato di Modica, Donazione n. 2610/1750.1/2017 da parte dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] 1 [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED].  
Il bene donato al debitore era stato acquistato dagli stessi signori [REDACTED] [REDACTED] tramite ATTO PUBBLICO di compravendita trascritto il 04/04/1980 rogante notaio Pulino Girolamo Renato di Modica ai numeri 4587/4231 venditrice [REDACTED] nata a [REDACTED].
4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade il fabbricato è presente in catasto al foglio 210 particella 112 subalterno 4 con la categoria D10, fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività



**agricole con rendita € 2542,00.** In archivio dell'Agenda del Territorio è presente la planimetria catastale che si allega alla presente (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

**6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:

1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 6273 Registro Generale 22487 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 24050 del 12/09/2006 PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2007 - Registro Particolare 1750 Registro Generale 2610 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75032/21451 del 19/01/2007 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 29/02/2008 - Registro Particolare 999 Registro Generale 4458 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75696/21972 del 27/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2016 - Registro Particolare 3314 Registro Generale 4947 Pubblico ufficiale ISPettorato Provinciale DELL'AGRICOLTURA Repertorio 32/2016 del 15/03/2016 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2017 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 11373 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1362/2017 del 15/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2018 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2265 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE RAGUSA Repertorio 4824/2017 del 20/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2018 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 15222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21225 del 03/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2019 - Registro Particolare 3552 Registro Generale 5044 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 908/2019 del 13/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Immobili siti in MODICA (RG)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**

7. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato da mobili e masserizie del debitore e da un esiguo numero di animali da allevamento di proprietà del debitore;
8. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967, intorno agli anni 1920 ma una porzione dello stesso è stato ampliato abusivamente nel 1970 e poi regolarizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 18 gennaio 2007;
9. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'immobile è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967 e ha subito un ampliamento abusivo nel 1970 sanato con concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 18 gennaio 2007. L'altezza degli ambienti è la seguente:
- **Corpo A:** minima di 380 cm e massima di 530 cm;
  - **Corpo B:** unica di 260 cm deposito e media di 3,10 ufficio;
  - **Corpo C:** minima di 220 cm e massima di 630 cm;
  - **Corpo D:** minima di 220 cm e massima di 350 cm;
  - **Corpo E:** Piano seminterrato sotto il corpo A di altezza 260 cm;

L'intero lotto 2 ricade in zona E5 del PRG del comune di Modica e l'area è vincolata secondo la lettera "D" del D. Lgs. n. 42 del 2004. La stessa area ricade nell'area di interesse comunitario S.I.C. denominata "Tellesimo" con codice di sito ITA090018;

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Il lotto 2 di perizia è costituito da cinque corpi di fabbrica con funzioni produttive connesse alle attività agricole e da due appezzamenti di terreno agricolo di 22078 mq complessivi. Le superfici rispettive sono di 748 mq coperti + 60 mq tettoia (corpo A – Stalla), 255 mq (corpo B – Deposito + Ufficio), 174 mq (corpo C – Ricovero per animali), 568 mq (corpo D – Ricovero per animali parzialmente scoperto), Piano interrato

sotto il corpo A da 90 mq lordi (corpo E – piano interrato) per un totale di 1571 mq di consistenza di superfici coperta, 324 mq di superficie coperta da tettoia 2700 mq di piazzale distribuita su unico livello. La copertura dell'edificio è costituita da:

- a. **Corpo A:** Struttura a capriate in acciai, pannelli acciaio e polistirene;
- b. **Corpo B:** struttura lamellare in legno con tegola tipo coppo siciliano;
- c. **Corpo C:** Struttura in acciaio e onduline cementizio;
- d. **Corpo D:** Struttura in acciai e onduline cementizio;
- e. **Corpo E:** Copertura solaio in cls rappresentato dal piano di calpestio del corpo A;

Lo stato di conservazione dell'immobile è normale e in linea con la sua epoca di realizzazione 1967. Presenta nel complesso un sufficiente livello di manutenzione. L'ufficio del corpo B è stato oggetto di intervento di riqualificazione e si presenta in ottimo stato di conservazione.

**Dimensioni:** I fabbricati sono descritti in dettaglio mentre le particelle di terreno agricolo compreso nel lotto 2 sommano 22078 mq. (cfr. allegato rilievi planimetrici);

**Confini:** L'immobile di cui al lotto 2 confinano con la stessa via Vanella, con proprietà [REDACTED] (debitore) e con proprietà C [REDACTED] a e proprietà [REDACTED] – [REDACTED].

**Tipologia costruttiva:** Struttura portante in muratura portante di tutti i corpi di fabbrica del corpo C è realizzata con tamponature perimetrali in muratura di spessore variabile. I divisori interni in sono anch'essi realizzati in blocchi pieni. Ove presenti, gli intonaci sono del tipo tradizionale in malta cementizia. Ove presente, la finitura è in tonachino colorato.

**Composizione:** (cfr. allegato fotografico):

- a. **Corpo A:** Unico vano con tettoie esterne in acciai;
- b. **Corpo B:** Quattro distinti vani collegati internamente e ufficio;
- c. **Corpo C:** Unico vano con tamponature a mezza altezza e annessa tettoia e box;
- d. **Corpo D:** Molteplicità di vani di ridotte dimensioni per diverse funzioni;
- e. **Corpo E:** Unico vano seminterrato sotto il corpo A;

**Impianti:** In tutti i corpi è presente solo l'impianto elettrico ad eccezione del corpo uffici ove sono presenti impianto idrico, elettrico e fognario con allaccio alle reti disperdente con fossa imhoff.



**Finiture e infissi:** Le finiture sono di tipo economico (in molte tamponature manca anche l'intonaco cementizio) e gli infissi, ove presenti (cfr. allegato fotografico), sono in acciaio zincato di tipo super-economico. Lo stato di conservazione e di manutenzione è da ritenersi appena decoroso. Il corpo uffici ha infissi in alluminio di recente manifattura e le finiture sono buone e recenti.

**Anomalie:** Durante l'accesso agli atti è stata riscontrata la presenza negli archivi comunali di una **certificazione di idoneità statica di tutti gli edifici del lotto 2 datato 07 novembre 2007 a firma dell'ing. Giorgio Cerruto**. Tuttavia lo scrivente CTU ritiene, sulla base di un esame a vista delle parti in acciaio, che delle verifiche statiche anche locali siano doverose. Lo stato dei giunti e alcune aste presentano fenomeni di ossidazione (ruggine) di entità significativa che potrebbero mettere a repentaglio la stabilità statica delle coperture che sostengono. Si osserva infatti che le superfici coperte sono tutte di considerevole ampiezza. Le luci interessanti sono anche superiori a 10 mt e l'azione del vento rappresenta un significativo elemento di aggravamento di fenomeni di cedimento a fatica per gli elementi strutturali. Inoltre nell'area sono presenti alcuni silos in acciaio il cui ancoraggio al suolo risulta essere precario e quindi da adeguare alle norme tecniche NTC2018. Infine, sempre sul lotto 2, è stata riscontrata la presenza di serbatoi idrici in Ethernit che vanno rimossi e sostituiti con serbatoi idrici conformi alle norme vigenti.

**Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. Si allega la visura catastale aggiornata. In archivio è presente la planimetria catastale che si allega. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi					Dati classamento			
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
210	112	4	2	-	D10			€ 2452,00

**11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione

da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

**Importo stimato:** *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

**Alla data della valutazione:** *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

**Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato:** *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*



**Dopo un'adeguata promozione commerciale:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha optato per il criterio di stima diretto basato sui dati forniti dall'osservatorio immobiliare per il primo semestre 2018 (cfr. Allegato Dati Osservatorio Immobiliare).

**Consistenze superficiali:** Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

**Superficie Esterna Lorda (SEL):** La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

**La superficie principale (S1)** di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

**Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

**Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal



**Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

**12.** Il CTU, vista la presenza di un esiguo numero di compravendite per immobili simile e nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima ritiene inapplicabile il metodo di comparazione di mercato MCA e pertanto si attiene ai valori aggregati rappresentati dal dato fornito dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per il primo semestre 2018 per immobili simili della zona. (cfr. **Allegato Osservatorio Immobiliare**). Se si tiene conto dello stato di conservazione del bene, dello stato delle strutture portanti, della tipologia costruttiva, del contesto in cui lo stesso bene è inserito si può applicare un prezzo medio di **300,00 €/mq**. Inoltre per l'area destinata al cortile e per le tettoie il CTU ritiene che si possa complessivamente determinare per l'immobile del **Lotto 2 con una superficie lorda di circa 1.571,00 mq di superfici coperte al prezzo unitario di 300,00 €/mq, con circa 324 mq di tettoie e piani interrati valutabili in 150,00 €/mq e con circa 2700 mq di cortile valutabile in 20,00 €/mq. Al lotto 2 appartengono poi i seguenti appezzamenti di terreno: Appezzamento di terreno presente in**

catasto terreni nel territorio del comune di Modica al foglio 210 particella 102 qualità uliveto per 300 mq, vigneto per 200 mq, pascolo per 200 mq e pascolo arborato per 250 mq. Appezamento di terreno adiacente identificato in catasto terreni al foglio 210 la particella 128 su cui ricade un pozzo trivellato, qualità seminativo arborato per 20.128 mq e uliveto per 1000 mq. In totale il terreno compreso nel lotto 2 somma 22.078 mq. Quotando il terreno al prezzo medio di mercato di 3,00 €/mq si ottengono i seguenti importi:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2
<p><b>Valore del lotto 2 =</b></p> <p><b>= 300,00 €/mq x 1.571,00 mq = 471.300,00 € +</b></p> <p><b>+ 150,00 €/mq x 324,00 mq = 48.600,00 € +</b></p> <p><b>+ 20,00 €/mq x 2.700,00 mq = 54.000,00 € +</b></p> <p><b>+ 3,00 €/mq x 22.078,00 mq = 66.234,00 € +</b></p> <p><b>= Totale = 640.134,00 €</b></p>
<p><b>Valore del lotto 2 al netto del 15% = 544.113,90 €</b></p> <p><b>Spese di adeguamento = 12.113,90 €</b></p> <p><b>Valore del lotto 2 al netto delle spese = 532.000,00 €</b></p>

13. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti in lotti essendo i singoli corpi funzionali tra loro e complementari.
14. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico.
15. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore ██████████ nella misura del 100% e non vi sono altri comproprietari;
16. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà personale del bene è in capo a persona fisica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA;
17. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto così come pure la toponomastica



**LOTTO 3**

**Appartamento economico e autonomo per civile abitazione al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 199 a Frigintini identificato in catasto al foglio 210 particella 112 subalterno 2**

*L'immobile residenziale economico e autonomo per civile abitazione al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 199 a Frigintini*

- 1. Identificazione del bene pignorato:** L'appartamento per civile abitazione al piano terra ha accesso dal piano terra di via Vanella n. 199 tramite un cortile interno al lotto 2 in contrada Gisirotta a Frigintini (Modica) (cfr. allegato fotografico). La via Vanella costituisce una arteria secondaria che si diparte dalla strada provinciale n. 79 Frigintini – Margione da cui dista circa 250 mt. Il bene ricade su area agricola presente al N.C.E.U. di Ragusa, territorio del Comune di Modica al foglio 210 particella 112 subalterno 2 con la categoria A4, abitazione di tipo popolare, di 88 mq di consistenza, superficie catastale di 88 mq, rendita € 101,23;
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà del debitore, [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il 100%.
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha ricevuto i beni sotto forma di donazione, atto pubblico del 19 gennaio 2007 rogante notaio Pulino Girolamo Renato di Modica, Donazione n. 2610/1750.1/2017 da parte dei signori [REDACTED] [REDACTED]. Il bene donato al debitore era stato acquistato dagli stessi signori [REDACTED] [REDACTED] tramite ATTO PUBBLICO di compravendita trascritto il 04/04/1980 rogante notaio Pulino Girolamo Renato di Modica ai numeri 4587/4231 venditrice [REDACTED] nata a [REDACTED]
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;



**5. Presenza dei beni in catasto:** I beni sono regolarmente presenti in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricadono i fabbricati è presente in catasto al foglio 210 particella 112 subalterno 2 con la categoria A4, abitazione di tipo popolare, di 88 mq di consistenza, superficie catastale di 88 mq, rendita € 101,23. In archivio dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria catastale che si allega alla presente (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

**6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 24/01/2007 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 2421            Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 25/2007 del 18/01/2007            ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA            Nota disponibile in formato elettronico</p>
2	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 26/01/2007 - Registro Particolare 1750 Registro Generale 2610            Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75032/21451 del 19/01/2007            ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA            Nota disponibile in formato elettronico</p>
3	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE del 29/02/2008 - Registro Particolare 999 Registro Generale 4458            Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75696/21972 del 27/02/2008            IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO            Nota disponibile in formato elettronico</p>
4	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE del 31/07/2017 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 11373            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1362/2017 del 15/06/2017            IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO            Nota disponibile in formato elettronico</p>
5	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 09/02/2018 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2265            Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE RAGUSA Repertorio 4824/2017 del 20/12/2017            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Nota disponibile in formato elettronico</p>
6	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 05/04/2019 - Registro Particolare 3552 Registro Generale 5044            Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 908/2019 del 13/03/2019            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Nota disponibile in formato elettronico</p>



**Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**

7. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** L'appartamento risulta occupato, in comodato d'uso gratuito, da un dipendente del debitore e dalla sua famiglia;

**Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967, intorno agli anni 1920 ma una porzione dello stesso è stato ampliato abusivamente nel 1970 e poi regolarizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 18 gennaio 2007. L'immobile ricade in zona E5 del PRG del comune di Modica e l'area è vincolata secondo la lettera "D" del D. Lgs. n. 42 del 2004 e la stessa area ricade nell'area di interesse comunitario S.I.C. denominata "Tellesimo" con codice di sito ITA090018.

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'immobile, per civile abitazione è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967 e ha subito un ampliamento abusivo nel 1970 sanato con concessione edilizia in sanatoria n. 25 del 18 gennaio 2007. Allo stato attuale nell'appartamento è presente una lieve difformità degli spazi interni costituita dalla realizzazione della chiusura di un angolo di uno dei vani principali al fine di ricavare un ripostiglio. Per il fabbricato a destinazione residenziale l'altezza degli ambienti è di 265 cm quindi inferiore ai 270 cm minimi di legge che garantiscono i requisiti igienico sanitari di vani residenziali.

9. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Il lotto 3, oggetto di perizia, è costituito da corpo di fabbrica con destinazione civile abitazione residenziale di tipo economico. L'immobile è interamente distribuito su unico livello. La copertura dell'edificio è costituita da una struttura tradizionale in legno e sovrastante tegola a coppo siciliano. Lo stato di conservazione dell'immobile è normale e in linea con la sua epoca di realizzazione 1967. Presenta nel complesso un sufficiente livello di manutenzione. **Dimensioni:** L'immobile ha dimensioni in pianta di circa 13,00 mt per 7,00 mt per il corpo B incluso lo spessore dell'involucro edilizio esterno costituito da muratura di grossa pezzatura abbastanza regolare. La copertura a tetto in legno e tegole tipo coppo siciliano a due falde. L'impronta lorda in pianta è di circa 90 mq e quella netta di circa 68



mq. L'altezza dei vani è pari a 2,65 mt. L'accesso all'appartamento residenziale, avviene attraverso un cortile interno in comune con i corpi di fabbrica di cui al lotto 2 della presente perizia di stima.

**Confini:** Gli immobili di via Vanella n. 179 e n. 199, confinano a est con la stessa via Vanella, a sud con proprietà [REDACTED] (debitore) a nord con proprietà [REDACTED] (debitore) e a ovest con proprietà [REDACTED] (debitore).

**Tipologia costruttiva:** Struttura portante in muratura portante con tamponature perimetrali di notevole spessore, oltre 60 cm. Divisori interni in laterizi. Intonaci tradizionali in malta cementizia. Finitura in tonachino colorato delle facciate di recente fattura. Copertura a tetto a due falde con sovrastante coppo siciliano.

**Composizione:** L'unità immobiliare dal solo piano terra con ingresso-cucina, pranzo-soggiorno, bagno e ripostiglio. (cfr. allegato fotografico).

**Impianti:** Sono presenti, l'impianto idrico, fognario con fossa imhoff di sperdente (in comune con il lotto 2 della presente perizia di stima) e l'impianto elettrico. Per l'idrico e il fognario non esiste l'allaccio alle reti comunali. L'impianto termico è costituito da un climatizzatore ed è presente una piccola stufa a legna B.

**Finiture e infissi:** Le finiture sono di tipo economico e gli infissi in alluminio degli anni 1970 di tipo economico. Lo stato di conservazione e di manutenzione è da ritenersi decoroso.

**Anomalie:** Nell'appartamento è presente una partizione interna di un vano per ricavare un ripostiglio. La partizione non è presente nella planimetria catastale. La fossa imhoff dotata di condotta disperdente è comune con i fabbricati di cui al lotto 2 della presente perizia. Infine si osserva che l'immobile ha una altezza utile di 265 cm inferiore ai 270 cm richiesti dalla normativa vigente in materia di requisiti igienico sanitari degli edifici residenziali.

**Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. Si allega la visura catastale aggiornata. In archivio è presente la planimetria catastale che si allega. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita

210	112	2	2	-	A4	2	4 vani	€ 101,23
-----	-----	---	---	---	----	---	--------	----------

**10. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato: Il**

criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

**Importo stimato:** *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

**Alla data della valutazione:** *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

**Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato:** *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal*

mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

**Dopo un'adeguata promozione commerciale:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha optato per il criterio del prezzo al mq indicato dall'osservatorio immobiliare con elementi correttivi legati a caratteristiche escusive del bene in oggetto. Il confronto basato sui valori di mercato non è stato possibile attuarlo per un numero troppo basso di compravendite riscontrate per l'area in cui ricade il bene da stimare.

**Consistenze superficiali:** Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

**Superficie Esterna Lorda (SEL):** La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

**La superficie principale (S1)** di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

**Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

**Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal



**Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Sulla base delle precedenti definizioni si osserva che l'immobile oggetto di valutazioni è privo di superfici secondarie.

Il CTU, vista la presenza di un esiguo numero di compravendite per immobili simile e nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima ritiene inapplicabile il metodo di comparazione di mercato MCA e pertanto si attiene ai valori aggregati rappresentati dal dato fornito dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate che riporta un prezzo medio di **400,00 €/mq** per il primo semestre 2018 per le abitazioni economiche della zona. (cfr. **Allegato Osservatorio Immobiliare**). Se si tiene conto dello stato di conservazione del bene, dell'integrità della struttura portante, della tipologia costruttiva, del contesto in cui lo stesso bene è inserito, del fatto che la copertura a tetto e le facciate sono state oggetto di intervento negli ultimi anni, ritiene il CTU possa applicarsi un valore di **550,00 €/mq**. **L'immobile del Lotto 3 ha una superficie lorda di circa 92,00 mq e pertanto il valore del lotto 3 deve intendersi pari a**



**VALORE DI STIMA DEL LOTTO 3**

**Valore del lotto 3 = 550,00 €/mq x 92,00 mq = 50.600,00 €**

**Valore del lotto 3, al netto del 15%= 43.010,00 €**

**VALORE DI STIMA COMPLESSIVO DEL LOTTO 3**

**Valore del lotto 3 = 550,00 €/mq x 92,00 mq = 50.600,00 €**

**Valore complessivo del lotto 3 al netto del 15%= 43.010,00 €**

**Spese di adeguamento = 6010,00 €**

**Valore del lotto 3 al netto delle spese = 37.000,00 €**

11. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si presta a ulteriori frazionamenti in lotti.
12. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico.
13. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore ██████████ nella misura del 100% e non vi sono altri comproprietari;
14. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà personale del bene è in capo a persona fisica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA;
15. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto così come pure la toponomastica.



**LOTTO 4**

**Fabbricati con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione allevamento di conigli al piano terra in c.da Gisirota via Vanella 179 a Frigintini identificato in catasto fabbricati al foglio 210 particella 143 subalterno 1, vasca di smaltimento liquami, terreno agricolo identificato al catasto terreni al foglio 210 particelle 137 e 140 con riserva idrica.**

**1. Identificazione del bene pignorato:** Fabbricati con funzioni produttive di allevamento di conigli al piano terra ha accesso dalla SP 79 Frigintini – Margione in contrada Gisirota a Frigintini (Modica) (cfr. allegato fotografico). Il bene ricade su area urbana presente al N.C.E.U. di Ragusa, territorio del Comune di Modica al foglio 210 particella 143 subalterno 1 con la categoria D10, fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole per allevamento di conigli coperti suddivisi in quattro corpi, 836 mq corpo A, 836 mq corpo B, 836 mq corpo C e 64 mq corpo D di superficie coperta da per un totale di 2572 mq e 6136 mq di piazzale. Nel complesso tutto ciò rappresenta una superficie catastale con rendita € 8.186,00. Appartengono al lotto 4 due particelle di terreno limitrofe alla struttura che risultano funzionali alla fruizione della struttura stessa. Si tratta delle particelle di terreno agricolo identificate in catasto terreni al foglio 210 particella 137 qualità seminativo arborato di 150 mq e particella 140, qualità seminativo arborato per 1133 mq e uliveto per 5342 mq. Sulla particella 140 è stato realizzato una riserva idrica dotato di elettropompa. Infine appartiene al lotto 4 una ampia vasca in calcestruzzo per lo smaltimento dei liquami con funzioni di concimaia e un bilico di pesatura per autocarri.

**2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà del debitore, [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il 100%.

**3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha ricevuto il bene sotto forma di donazione, atto pubblico del 19 gennaio 2007 rogante notaio Pulino Girolamo Renato di Modica, Donazione n. 2610/1750.1/2017 da parte dei signori [REDACTED]



Il bene donato al debitore era stato acquistato dagli stessi signori [redacted] [redacted] tramite ATTO PUBBLICO di compravendita trascritto il 04/04/1980 rogante notaio Pulino Girolamo Renato di Modica ai numeri 4587/4231 venditrice [redacted].

**4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

**5. Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade il fabbricato è presente in catasto fabbricati al foglio 210 particella 143 subalterno 1 con la categoria D10, fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole con rendita € 8186,00 e in catasto terreni al foglio 210 particelle 137 e 140. In archivio dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria catastale che si allega alla presente (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

**6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:

1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 6273 Registro Generale 22487 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 24050 del 12/09/2006 PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2007 - Registro Particolare 1750 Registro Generale 2610 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75032/21451 del 19/01/2007 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 29/02/2008 - Registro Particolare 999 Registro Generale 4458 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75696/21972 del 27/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2016 - Registro Particolare 3314 Registro Generale 4947 Pubblico ufficiale ISPettorato Provinciale DELL'AGRICOLTURA Repertorio 32/2016 del 15/03/2016



		ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2017 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 11373 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1362/2017 del 15/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2018 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2265 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE RAGUSA Repertorio 4824/2017 del 20/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2018 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 15222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21225 del 03/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2019 - Registro Particolare 3552 Registro Generale 5044 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 908/2019 del 13/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico

**Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**

7. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato dalle attrezzature mobili e non di proprietà del debitore necessarie all'allevamento dei conigli;
8. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato L'immobile è stato realizzato giusta autorizzazione edilizia n.120/SUAP del 2006 e variante 56/SUAP del 2007;
9. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'immobile è stato realizzato giusta autorizzazione edilizia n.120/SUAP del 2006 e variante 56/SUAP del 2007. La consistenza è conforme al progetto approvato e le opere possono descriversi come segue:
  - **Corpo A:** Struttura di mq 836 in acciaio e pannelli isolanti di Hmin 3,00 e Hmax 4,90 mt;
  - **Corpo B:** Struttura di mq 836 in acciai e pannelli isolanti di Hmin 3,00 e Hmax 4,90 mt;

- **Corpo C:** Struttura di mq 836 in acciaio e pannelli isolanti di Hmin 3,00 e Hmax 4,90 mt;
- **Corpo D:** Struttura di mq 836 in acciaio e pannelli isolanti di Hmin 3,00 e Hmax 4,90 mt;
- **Area esterna:** 6136 mq con finitura di pietrisco compattato a secco;
- **Particella di terreno:** mq 150 qualità seminativo arborato;
- **Particella di terreno:** qualità seminativo arborato per 1133 mq e uliveto per 5342 mq;
- **Riserva idrica** con elettropompa;
- **Vasca in calcestruzzo per liquami con funzioni di concimaia;**
- **Bilico di pesatura autocarri;**
- **Silos per mangimi;**
- **Gabbie e raschiatore per i liquami dei corpi A, B e C;**

L'intero lotto 4 ricade in **zona E5** del PRG del comune di Modica e l'area è vincolata secondo la lettera "D" del **D. Lgs. n. 42 del 2004**. La stessa area ricade nell'area di interesse comunitario S.I.C. denominata "Tellesimo" con codice di sito ITA090018;

**10. Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato da un esiguo numero di animali da allevamento di proprietà del debitore e attrezzature mobili relativa alla stessa attività;

**11. Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Il lotto 4 di perizia è costituito da quattro corpi di fabbrica con funzioni produttive connesse alle attività agricole con funzioni di allevamento conigli. Annesse al lotto 4 vi è un ampio spazio aperto attorno ai corpi di fabbrica di mq 6136, terreni agricoli per mq 6625, una vasca per il letame in calcestruzzo con funzione di concimaia, un bilico di pesatura per autocarri e una riserva idrica con elettropompa. Le superfici rispettive sono di 3 corpi da 836 + 64 mq per un totale di 2572 mq di superficie coperta, 6136 di piazzale distribuita su unico livello e una vasca in calcestruzzo con funzione di concimaia. La struttura delle superfici coperte dell'edificio è costituita da:

- a. **Corpo A:** Struttura a capriate in acciaio, pannelli acciaio e polistirene da 4 cm;
- b. **Corpo B:** Struttura a capriate in acciaio, pannelli acciaio e polistirene da 4 cm;
- c. **Corpo C:** Struttura a capriate in acciaio, pannelli acciaio e polistirene da 4 cm;
- d. **Corpo D:** Struttura a capriate in acciaio, pannelli acciaio e polistirene da 4 cm;



Lo stato di conservazione dell'immobile è normale e in linea con la sua epoca di realizzazione 2007. Presenta nel complesso un sufficiente livello di manutenzione.

**Dimensioni:** (cfr. allegato rilievi planimetrici);

**Confini:** L'immobile di cui al lotto 4 confinano con la SP 79, e con proprietà [REDACTED] (debitore).

**Tipologia costruttiva:** Struttura portante in acciaio su basamento in calcestruzzo e tamponature interne ed esterne con pannelli a sandwich acciaio-poliuretano.

**Composizione:** (cfr. allegato fotografico):

- a. **Corpo A:** Struttura a capriate in acciai, pannelli acciaio e polistirene da 4 cm;
- b. **Corpo B:** Struttura a capriate in acciaio, pannelli acciaio e polistirene da 4 cm;
- c. **Corpo C:** Struttura a capriate in acciai, pannelli acciaio e polistirene da 4 cm;
- d. **Corpo D:** Struttura a capriate in acciaio, pannelli acciaio e polistirene da 4 cm;

**Impianti:** In tutti i corpi è presente solo l'impianto elettrico, idrico e di smaltimento dei liquami.

**Finiture e infissi:** Le finiture sono di tipo economico e gli infissi sono realizzati con profilati in acciaio zincato e pannelli a sandwich in acciaio-poliuretano. Lo stato di conservazione e di manutenzione è da ritenersi sufficiente.

**Anomalie:** Nessuna anomalia è stata riscontrata.

**Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. Si allega la visura catastale aggiornata. In archivio è presente la planimetria catastale che si allega. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
210	143			-	D10			€ 8186,00

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Porz.	Superficie		Categoria	Reddito Domin	Reddito Agrario	
210	137		-	01	50	Sem. Arborato	€ 0,77	€ 0,31
210	140	AA	-	53	42	Uliveto	€ 37,25	€ 19,31
210	140	AB		11	33	Sem. Arborato	€ 5,85	€ 2,34

**12. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

**Importo stimato:** *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

**Alla data della valutazione:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

**Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato:** entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

**Dopo un'adeguata promozione commerciale:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile.

La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha optato per il criterio di stima diretto basato sui dati forniti dall'Osservatorio immobiliare per il primo semestre 2018 (cfr. Allegato Dati Osservatorio Immobiliare).

**Consistenze superficiali:** Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

**Superficie Esterna Lorda (SEL):** La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi

necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

**La superficie principale (S1)** di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

**Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc)**, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

**Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S)**, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*

- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Il CTU, vista la presenza di un esiguo numero di compravendite per immobili simile e nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima ritiene inapplicabile il metodo di comparazione di mercato MCA e pertanto si attiene ai valori aggregati rappresentati dal dato fornito dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per il primo semestre 2018 per gli edifici simili della zona. (cfr. **Allegato Osservatorio Immobiliare**). Se si tiene conto dello stato di conservazione del bene, dello stato delle strutture portanti, della tipologia costruttiva, del contesto in cui lo stesso bene è inserito si può applicare un prezzo medio di 300,00 €/mq. Inoltre per l'area esterna il CTU ritiene che si possa complessivamente determinare per l'immobile del lotto 4 con una superficie lorda di circa 6136,00 mq di superfici scoperte al prezzo unitario di 10,00 €/mq e infine per gli appezzamenti di terreno agricolo annessi di circa 6625 mq valutabili in 3,00 €/mq i seguenti importi:

<b>VALORE DI STIMA DEL LOTTO 4</b>
<p><b>Valore del lotto 4 =</b></p> <p><b>= 300,00 €/mq x 2572,00 mq = 771.600,00 € +</b></p> <p><b>+ 10,00 €/mq x 6136,00 mq = 61.360,00 € +</b></p> <p><b>+ 3,00 €/mq x 6625,00 mq = 19.875,00 € +</b></p> <p><b>= Totale = 852.835,00 €</b></p>
<p><b>Valore del lotto 4 al netto del 15% = 724.909,75 €</b></p> <p><b>Spese di adeguamento = 0,00 €</b></p> <p><b>Valore del lotto 4 al netto delle spese = 724.909,75 €</b></p>



- 13. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti in lotti essendo i singoli corpi funzionali tra loro e complementari.
- 14. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico.
- 15. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore ██████████ nella misura del 100% e non vi sono altri comproprietari;
- 16. Bene soggetto a IVA:** La proprietà personale del bene è in capo a persona fisica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA;
- 17. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto così come pure la toponomastica.



**LOTTO 5**

**Villino rurale economico e autonomo per civile abitazione al piano terra in via Calanchi 163 a Frigintini identificato in catasto al foglio 9 particella 417 subalterno 1**

- 1. Identificazione del bene pignorato:** L'appartamento per civile abitazione al piano terra ha accesso dal piano terra di via Calanchi n. 163 in contrada Calanchi a Frigintini (Modica) (cfr. allegato fotografico). La via Calanchi Saitta costituisce una arteria comunale che si diparte dalla strada provinciale n. 23 Frigintini Calanchi e l'immobile si trova nell'angolo sud di tale intersezione stradale. Il bene ricade su area agricola presente al N.C.E.U. di Ragusa, territorio del Comune di Modica al foglio 9 particella 417 subalterno 1 con la categoria A2, abitazione di tipo civile, di 137 mq di consistenza, superficie catastale di 137 mq, rendita € 387,34;
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà del debitore, [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per il 100%.
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha ricevuto il bene sotto forma di donazione, atto pubblico del 07 luglio 1995 rogante notaio Pulino Girolamo Renato di Modica, donazione repertorio n. 68042 trascritto in data 14 luglio 1995 ai n. 8409/6680 da parte del signor [REDACTED] proprietario per il 100% dello stesso immobile.
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
- 5. Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade il fabbricato è presente in catasto al foglio 9 particella 417 subalterno 1 con la categoria A2, abitazione civile, di 137 mq di consistenza, superficie catastale di 137 mq, rendita € 387,34. In archivio dell'Agenzia del Territorio è presente la planimetria catastale che si allega alla presente (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

**6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:

1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 29/02/2008 - Registro Particolare 999 Registro Generale 4458 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75696/21972 del 27/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 31/07/2017 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 11373 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1362/2017 del 15/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 09/02/2018 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2265 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE RAGUSA Repertorio 4824/2017 del 20/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 05/04/2019 - Registro Particolare 3552 Registro Generale 5044 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 908/2019 del 13/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**

**7. Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato in comodato d'uso gratuito da un dipendente del debitore e dalla sua famiglia;

**8. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** L'immobile è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967, intorno agli anni 1940;

**9. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'immobile è stato realizzato in data antecedente al settembre 1967 e ha subito una ristrutturazione interna negli anni 1990. Allo stato attuale presenta una suddivisione degli spazi interni coerente con la planimetria depositata in catasto che si allega. L'altezza degli ambienti è di 285 cm quindi superiore ai 270 cm minimi di legge che garantiscono i requisiti igienico sanitari di vani residenziali.



**10. Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato da un lavoratore dipendente del debitore e dalla sua famiglia. L'occupazione del bene è stata concessa in comodato d'uso gratuito.

**11. Elementi utili del bene alla sua compravendita:** L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituito da un immobile per civile abitazione residenziale di tipo economico distribuita su unico livello dell'intero corpo di fabbrica. La copertura dell'edificio è costituita da una struttura tradizionale in legno e sovrastante tegola a coppo siciliano. Lo stato di conservazione dell'immobile è normale e in linea con la sua epoca di realizzazione **1967 e ristrutturazione interna del 1990**. Presenta nel complesso un sufficiente livello di manutenzioni. **Dimensioni:** L'immobile ha dimensioni in pianta irregolare di circa 13,00 mt per 17,00 mt incluso lo spessore dell'involucro edilizio esterno costituito da muratura di grossa pezzatura abbastanza regolare. La copertura a tetto in legno e tegole tipo coppo siciliano a più falde. La sua impronta lorda in pianta è di circa 137 mq e netta di circa 100 mq. L'altezza dei vani è pari a 2,85 mt. L'immobile ha tre pertinenze rispettivamente di mq 67 parzialmente coperti da tettoia, di mq 129 con alberi di alto fusto e privi sul lato est di recinzione col confinante, di mq 37 scoperti.

**Confini:** L'immobile di via Calanchi n. 163, confina a nord e a ovest con la stessa via Calanchi, a sud con la provinciale n. 23 a Est con proprietà ██████.

**Tipologia costruttiva:** Struttura portante in muratura portante con tamponature perimetrali di notevole spessore, oltre 60 cm. Divisori interni in Blocchi pieni. Intonaci tradizionali in malta cementizia. Finitura in tonachino colorato delle facciate.

**Composizione:** L'unità immobiliare dal solo piano terra con ingresso, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e camere da letto. (cfr. allegato fotografico).

**Impianti:** Sono presenti, l'impianto idrico, fognario ed elettrico. Per l'idrico e il fognario non esiste l'allaccio alle reti comunali. L'impianto idrico è dotato di serbatoi di accumulo.

**Finiture e infissi:** Le finiture sono di tipo economico e gli infissi in alluminio degli anni 1990 di tipo economico. Lo stato di conservazione e di manutenzione è da ritenersi buono. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di oscuranti a persiana in alluminio.



**Anomalie:** Catastalmente la particella 417 del foglio 9 ha soltanto un subalterno ma uno dei vani del subalterno 1 oggetto di perizia **è privo di tamponamento esterno e presenta quindi un ampliamento verso altra proprietà di terzi e quindi non pignorata che in catasto è priva di qualsivoglia identificazione e di intestazione.**

**Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. Si allega la visura catastale aggiornata. In archivio è presente la planimetria catastale che si allega. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
9	417	1	2	-	A2			€ 387,34

**12. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo



ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

**Importo stimato:** *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

**Alla data della valutazione:** *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

**Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato:** *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

**Dopo un'adeguata promozione commerciale:** *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

**Consistenze superficiali:** Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

**Superficie Esterna Lorda (SEL):** La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:



**La superficie principale (S1)** di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

**Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc)**, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

**Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S)**, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

**mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:**

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Il CTU, vista la presenza di un esiguo numero di compravendite per immobili simile e nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima ritiene inapplicabile il metodo di comparazione di mercato MCA e pertanto si attiene ai valori aggregati rappresentati dal dato fornito dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per il primo semestre 2018 per gli edifici simili della zona. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare). Se si tiene conto dello stato di conservazione del bene, dello stato delle strutture portanti, della tipologia costruttiva, del contesto in cui lo stesso bene è inserito e della particolare esposizione offerta si può applicare un prezzo medio pari a 1000,00 €/mq (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare). L'immobile del Lotto 3 ha una superficie lorda di circa 137,00 mq residenziali e 233 mq circa di pertinenze esterne scoperte e pertanto il valore del Lotto 3 deve intendersi pari a

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 5
<p><b>Valore del lotto 5 =</b></p> <p><b>= 1000,00 €/mq x 137,00 mq = 137.000,00 € +</b></p> <p><b>+ 35,00 €/mq x 233,00 mq = 8.155,00 € +</b></p> <p><b>= Totale = 145.155,00 €</b></p>
<p><b>Valore del lotto 5 al netto del 15% = 123.381,75 €</b></p> <p><b>Spese di adeguamento = 1381,75 €</b></p> <p><b>Valore del lotto 5 al netto delle spese = 122.000,00 €</b></p>

**13. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti in lotti.

**14. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico.

**15. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore ██████████ nella misura del 100% e non vi sono altri comproprietari;

**16. Bene soggetto a IVA:** La proprietà personale del bene è in capo a persona fisica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA;



**17. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto così come pure la toponomastica.



**LOTTO 6**

**Terreni agricoli per totali 118'950 mq parzialmente piantumati in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in catasto al foglio 210 particelle 32, 75, 78, 79, 106, 133, 135, e 138.**

**1. Identificazione del bene pignorato:** I terreni agricoli hanno una estensione complessiva di **118'950 mq**. Sono suddivisi in otto particelle di terreno presenti al catasto terreni alcune delle quali suddivise in porzioni con diversa qualità e rendita. Si elencano nel seguito le particelle e relative porzioni:

- a) Foglio 210, particella 106, porzione AA, qualità seminativo con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- b) Foglio 210, particella 106, porzione AC, qualità uliveto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- c) Foglio 210, particella 106, porzione AC, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- d) Foglio 210, particella 106, porzione AB, qualità vigneto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- e) Foglio 210, particella 133, porzione AA, qualità uliveto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- f) Foglio 210, particella 133, porzione AB, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- g) Foglio 210, particella 135, qualità seminativo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;



- h) Foglio 210, particella 138, qualità uliveto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- i) Foglio 210, particella 32, porzione AA, qualità uliveto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- j) Foglio 210, particella 32, porzione AB, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- k) Foglio 210, particella 75, porzione AA, qualità seminativo con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- l) Foglio 210, particella 75, porzione AC, qualità uliveto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- m) Foglio 210, particella 75, porzione AD, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- n) Foglio 210, particella 75, porzione AB, qualità vigneto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- o) Foglio 210, particella 78, porzione AA, qualità seminativo con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- p) Foglio 210, particella 78, porzione AC, qualità seminativo con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- q) Foglio 210, particella 78, porzione AD, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;
- r) Foglio 210, particella 78, porzione AB, qualità vigneto con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;



- s) Foglio 210, particella 79, qualità pascolo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;

**2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I terreni elencati risultano essere di proprietà del debitore, [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per il 100%.

**3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, [REDACTED] [REDACTED] fiscale [REDACTED] ha ricevuto il bene sotto forma di donazione, atto pubblico del 19 gennaio 2007 rogante **notaio Pulino Girolamo Renato** di Modica, **Donazione n. 2610/1750.1/2017 da parte dei signori** [REDACTED]

Il bene donato al debitore era stato acquistato dagli stessi signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il 13/03/1980 tramite ATTO PUBBLICO di compravendita trascritto il 04/04/1980 rogante **notaio Pulino Girolamo Renato** di Modica ai numeri 4587/4231 venditrice [REDACTED].

- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
- 5. Presenza dei beni in catasto:** I terreni sono regolarmente presenti in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area complessiva di **160335 mq** è presente in catasto terreni al foglio 210 particelle **32, 75, 78, 79, 106, 133, 135, e 138** (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

**6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:

1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 6273 Registro Generale 22487 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 24050 del 12/09/2006 PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2007 - Registro Particolare 1750 Registro Generale 2610 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75032/21451 del 19/01/2007 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 29/02/2008 - Registro Particolare 999 Registro Generale 4458 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75696/21972 del 27/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2016 - Registro Particolare 3314 Registro Generale 4947 Pubblico ufficiale ISPETTORATO PROVINCIALE DELL'AGRICOLTURA Repertorio 32/2016 del 15/03/2016 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2017 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 11373 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1362/2017 del 15/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2018 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2265 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE RAGUSA Repertorio 4824/2017 del 20/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2018 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 15222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21225 del 03/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
8	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2019 - Registro Particolare 3552 Registro Generale 5044 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 908/2019 del 13/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico

**Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**

7. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risultava libero al momento del sopralluogo;
8. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Nessuna anomalia urbanistica è stata riscontrata;
9. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'intero lotto 6 ricade in zona E5 del PRG del comune di Modica e l'area è vincolata secondo la lettera "D" del D. Lgs. n. 42 del 2004. La stessa area ricade nell'area di interesse comunitario S.I.C. denominata "Tellesimo" con codice di sito ITA090018;
10. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risultava libero al momento del sopralluogo;
11. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Il lotto 6 di perizia è costituito da otto particelle di terreno agricolo

**Dimensioni:** 118'950 mq parzialmente piantumati (cfr. allegato rilievi planimetrici);

**Confini:** L'immobile di cui al lotto 6 confinano a est con la SP 79, con proprietà [REDACTED] (debitore), con proprietà [REDACTED] e con Proprietà [REDACTED];

**Tipologia costruttiva:** Nessuna.

**Composizione:** (cfr. allegato fotografico): Aree di terreno adiacenti, parzialmente alberati con tratti in pendenza fino al 20% di pendenza.

**Impianti:** Nessun impianto è presente;

**Finiture e infissi:** Nessuno;

**Anomalie:** Nessuna;

**Dati catastali:** Le particelle di terreno ricadono tutte nel territorio del comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Terreni. Si allega la visura catastale aggiornata. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Porz	Superficie			Categoria	Rend. Domin	Rend. Agrario
210	32	AA	00	03	66	Uliveto	€ 2,55	€ 1,32
210	32	AB	00	29	24	Pasc. Arborato	€ 9,82	€ 3,02
210	75	AA	03	80	00	Seminativo	€ 127,56	€ 39,25
210	75	AB	00	65	00	Vigneto	€ 127,56	€ 39,25
210	75	AC	00	90	00	Uliveto	€ 127,56	€ 39,25
210	75	AD	00	80	00	Pasc. Arborato	€ 127,56	€ 39,25
210	78	AA	00	35	00	Seminativo	€ 11,75	€ 3,62
210	78	AB	00	09	00	Vigneto	€ 7,44	€ 3,25
210	78	AC	00	05	00	Uliveto	€ 3,49	€ 1,81
210	78	AD	00	20	60	Pasc. Arborato	€ 6,92	€ 2,13
210	106	AA	00	21	00	Seminativo	€ 7,05	€ 2,17
210	106	U	01	38	70	Pascolo Arb	€ 46,56	€ 14,33
210	106	AB	00	03	00	Vigneto	€ 2,48	€ 1,08
210	106	AC	00	07	00	Uliveto	€ 4,88	€ 2,53



210	106	AD	00	02	60	Pasc. Arborato	€ 0,87	€ 0,27
210	133	AA	03	85	22	Uliveto	€ 268,58	€ 139,26
210	133	AB	00	18	58	Pasc. Arborato	€ 6,24	€ 1,92
210	135	AA	01	94	75	Sem. Arborato	€ 100,58	€ 40,23
210	138	AB	01	15	00	Uliveto	€ 80,18	€ 41,57

## 12. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato: Il

criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

**Importo stimato:** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;



**Alla data della valutazione:** *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

**Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato:** *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

**Dopo un'adeguata promozione commerciale:** *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha optato per il criterio di stima diretto basato sui dati forniti dall'osservatorio immobiliare per il primo semestre 2018 (cfr. Allegato Dati Osservatorio Immobiliare).

**Consistenze superficiali:** Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

**Superficie Esterna Lorda (SEL):** La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

**La superficie principale (S1)** di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

**Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è



destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

**Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S)**, ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *i pilastri/colonne interne;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Il CTU, vista la presenza di un esiguo numero di compravendite per immobili simile e nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima ritiene inapplicabile il metodo di comparazione di mercato MCA e pertanto si attiene ai valori aggregati rappresentati dal dato fornito dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per il primo semestre 2018 per gli edifici simili della zona. (cfr. **Allegato Osservatorio Immobiliare**). Se si tiene conto dell'orografia dell'area, della presenza di alberi di diverse specie e del

contesto in cui lo stesso bene è inserito, il CTU ritiene applicabile un prezzo medio di 3,00 €/mq. Data la consistenza e il prezzo assunto si possono derivare i seguenti importi:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 6
<p><b>Valore del lotto 6 =</b></p> <p><b>= 3,00 €/mq x 160'335,00 mq = 481'005,00 € +</b></p> <p><b>= Totale = 481'005,00 €</b></p>
<p><b>Valore del lotto 6 al netto del 15% = 408'854,25 €</b></p> <p><b>Spese di adeguamento = 0,00 €</b></p> <p><b>Valore del lotto 6 al netto delle spese = 408'854,25 €</b></p>

**13. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti in lotti essendo i singoli corpi funzionali tra loro e complementari.

**14. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico.

**15. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore ██████████ nella misura del 100% e non vi sono altri comproprietari;

**16. Bene soggetto a IVA:** La proprietà personale del bene è in capo a persona fisica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA;

**17. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto così come pure la toponomastica.



**LOTTO 7**

**Terreni di 50'942 mq con circa 6'515 mq strutture in acciaio a serra con destinazione agricola in c.da Gisirota a Fringitini identificato in catasto al foglio 210 particella 93.**

1. **Identificazione del bene pignorato:** Il terreno agricolo ha una estensione complessiva di **50'942 mq** e ricade interamente al **foglio 210 particella 93** del catasto terreni del comune di Modica. Al suo interno sono state realizzate circa **6'515 mq** di serre con struttura tubolare in acciaio zincato.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I terreni elencati risultano essere di proprietà del debitore, [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per il 100%.
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Il debitore, [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ricevuto il bene sotto forma di donazione, atto pubblico del 19 gennaio 2007 rogante **notaio Pulino Girolamo Renato** di Modica, **Donazione n. 2610/1750.1/2017 da parte dei signori** [REDACTED] [REDACTED]  
Il bene donato al debitore era stato acquistato dagli stessi signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] tramite ATTO PUBBLICO di compravendita trascritto il 04/04/1980 rogante **notaio Pulino Girolamo Renato** di Modica ai numeri 4587/4231 venditrice [REDACTED]
4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** I terreni sono regolarmente presenti in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area complessiva di **50'942 mq** è presente in catasto terreni al **foglio 210 particella 93** (cfr. Allegato Documentazione Catastale). La particella, vista la presenza delle serre, necessita

di un aggiornamento catastale attraverso procedura DOCTE per variare la porzione della particella da **seminativo arborato** a **serra** dopo aver effettuato un rilievo strumentale del perimetro effettivamente coperto dalle strutture in acciai;

**6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti:

1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/2006 - Registro Particolare 6273 Registro Generale 22487 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 24050 del 12/09/2006 PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/2007 - Registro Particolare 1750 Registro Generale 2610 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75032/21451 del 19/01/2007 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 29/02/2008 - Registro Particolare 999 Registro Generale 4458 Pubblico ufficiale PULINO GIROLAMO RENATO Repertorio 75696/21972 del 27/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2016 - Registro Particolare 3314 Registro Generale 4947 Pubblico ufficiale ISPettorato Provinciale DELL'AGRICOLTURA Repertorio 32/2016 del 15/03/2016 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2017 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 11373 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1362/2017 del 15/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 09/02/2018 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2265 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE RAGUSA Repertorio 4824/2017 del 20/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2018 - Registro Particolare 2365 Registro Generale 15222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21225 del 03/10/2018



	<p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico</p>
8	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2019 - Registro Particolare 3552 Registro Generale 5044 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 908/2019 del 13/03/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA (RG) Nota disponibile in formato elettronico</p>

**Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni;**

7. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risultava libero al momento del sopralluogo;
8. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Nessuna anomalia urbanistica è stata riscontrata. L'intero lotto 7 ricade in zona E5 del PRG del comune di Modica;
9. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** L'intero lotto 7 ricade in zona E5 del PRG del comune di Modica e l'area è vincolata secondo la lettera "D" del D. Lgs. n. 42 del 2004. La stessa area ricade nell'area di interesse comunitario S.I.C. denominata "Tellesimo" con codice di sito ITA090018;
10. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risultava libero al momento del sopralluogo;
11. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Il lotto 7 di perizia è costituito da unica particella di terreno agricolo su cui sono stati realizzati circa 6'500 mq quadrati di serre con struttura in acciaio zincato. Le serre sono prive di film di copertura in PE e sono state realizzate come ricovero per ELICICOLTURA ossia per la coltivazione di chiocciole.

**Dimensioni:** In totale sono circa 6'515 mq di serre suddivise in sei corpi distinti (cfr. allegato rilievi planimetrici);

**Confini:** L'immobile di cui al lotto 7 confina con SP 79, con proprietà [REDACTED] Comunale del comune di Modica e con proprietà [REDACTED] e [REDACTED]



**Tipologia costruttiva:** Struttura in acciaio tubolare zincato con copertura ad arco.

**Composizione:** (cfr. allegato fotografico): Aree di terreno adiacenti, parzialmente alberati con tratti in pendenza fino al 7% di pendenza.

**Impianti:** Ad eccezione delle strutture delle serre, nessun impianto è presente sul lotto 7;

**Finiture e infissi:** Nessuno;

**Anomalie:** Necessita di un aggiornamento catastale attraverso procedura DOCTE per variare la porzione della particella da seminativo arborato a serra dopo aver effettuato un rilievo strumentale del perimetro effettivamente coperto dalle strutture in acciai;

**Dati catastali:** Le particelle di terreno ricadono tutte nel territorio del comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Terreni. Si allega la visura catastale aggiornata. (cfr. Allegato Documentazione Catastale).

Dati identificativi			Dati classamento					
Foglio	Particella	Porz	Superficie		Categoria	Rend. Domin	Rend. Agrario	
210	93		05	09	42	Sem. Arborato	€ 263,09	€ 105,24

**12. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un deter-

minato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

**Importo stimato:** *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

**Alla data della valutazione:** *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

**Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato:** *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

**Dopo un'adeguata promozione commerciale:** *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato,*



ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha optato per il criterio di stima diretto basato sui dati forniti dall'osservatorio immobiliare per il primo semestre 2018 (cfr. Allegato Dati Osservatorio Immobiliare).

**Consistenze superficiali:** Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

**Superficie Esterna Lorda (SEL):** La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

**La superficie principale (S1)** di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

**Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUG, SE etc),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

**Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;



- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Il CTU, vista la presenza di un esiguo numero di compravendite per immobili simili e nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima ritiene inapplicabile il metodo di comparazione di mercato MCA e pertanto si attiene ai valori aggregati rappresentati dal dato fornito dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per il primo semestre 2018 per gli edifici simili della zona. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare). Se si tiene conto dell'orografia dell'area, della presenza di alberi e del contesto in cui lo stesso bene è inserito, il CTU ritiene applicabile un prezzo medio di 3,00 €/mq per il suolo agricolo e un prezzo medio di 7,00 €/mq per le strutture in acciaio per serre. Data la consistenza e il prezzo assunto si possono derivare i seguenti importi:

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 7
<p><b>Valore del lotto 7 =</b></p> <p><b>= 3,00 €/mq x 50'942,00 mq = 152'826,00 € +</b></p> <p><b>= 7,00 €/mq x 6'515,00 mq = 45'605,00 €</b></p> <p><b>= Totale = 198'431,00 €</b></p>
<p><b>Valore del lotto 7 al netto del 15% = 168'666,35 €</b></p> <p><b>Spese di adeguamento = 2'666,35 €</b></p>

**Valore del lotto 7 al netto delle spese = 166'000,00 €**

- 13. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano a ulteriori frazionamenti.
- 14. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico.
- 15. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Il bene risulta essere di proprietà al 100% del debitore ██████████ nella misura del 100% e non vi sono altri comproprietari;
- 16. Bene soggetto a IVA:** La proprietà personale del bene è in capo a persona fisica ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA;
- 17. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto.

### **Conclusioni**

Il C.T.U. ha risposto a tutti i quesiti del mandato e in particolare:

- Ha descritto i beni pignorati consistenti in:

**Lotto 1:** Fabbricato con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione ricettiva di agriturismo al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 179 a Frigintini identificato in **catasto fabbricati al foglio 210 particella 112 subalterno 3, categoria D10**, piano terra con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni. Cortile adiacente identificato in **catasto terreni al foglio 210 particella 98, qualità seminativo arborato** con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni. Il diritto reale di proprietà è di fatti limitato perché la particella 98 di circa 220 mq risulta per circa 120 mq occupata dalla piattaforma stradale della pubblica via di accesso all'agriturismo. La pubblica via di accesso, via Vanella, è una traversa che si diparte dalla SP 79;

**Lotto 2:** Fabbricati con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione allevamento di animali al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 179 a Frigintini identificato in **catasto fabbricati al foglio 210 particella 112 subalterno 4, categoria D10**, piano terra con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni. Appezamento di terreno adiacente identificato in **catasto terreni al**

**foglio 210 particella 102 qualità uliveto per 300 mq, vigneto per 200 mq, pascolo per 200 mq e pascolo arborato per 250 mq con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni..** Appezamento di terreno adiacente identificato in **catasto terreni al foglio 210 la particella 128 su cui ricade un pozzo trivellato, qualità seminativo arborato per 20.128 mq e uliveto per 1000 mq con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni.** In totale il terreno somma **22.078 mq.** Nel lotto 2 va inserita la servitù di passaggio dal cortile interno a favore del lotto 1 e del lotto 3 poiché a entrambi va garantita la possibilità di accesso.

**Lotto 3:** Appartamento economico e autonomo per civile abitazione al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 199 a Frigintini identificato in **catasto fabbricati al foglio 210 particella 112 subalterno 2, categoria A4,** piano terra e terreno in c.da Gisirotta a Frigintini con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un cortile interno al **lotto 2** a cui si accede da via Vanella numero civico 199. Nel **lotto 2** va riservata apposita servitù di passaggio;

**Lotto 4:** Fabbricati con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione allevamento di conigli al piano terra in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in **catasto fabbricati al foglio 210 particella 143 subalterno 1, categoria D10,** piano terra con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni. La suddetta particella, sempre al subalterno 1 **include una ampia vasca in calcestruzzo per lo smaltimento dei liquami e un bilico di pesatura per autocarri.** Appezamento di terreno e riserva idrica ( entro la particella 140 ) adiacente identificato in **catasto terreni al foglio 210 particella 137 qualità seminativo arborato di 150 mq e particella 140, qualità seminativo arborato per 1133 mq e uliveto per 5342 mq con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;**

**Lotto 5:** Villino rurale economico e autonomo per civile abitazione al piano terra in via Calanchi 163 a Frigintini identificato in **catasto fabbricati al foglio 9 particella 417 subalterno 1, categoria A2,** piano terra con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;

**Lotto 6:** Appezamenti di terreno di diversa metratura e varie qualità (seminativo, pascolo, arborato etc...) per totali **160'335 mq:**



**Lotto 7:** Terreno di circa **50'942 mq** con strutture in acciaio per serre per circa **6'515 mq** in c.da Gisirota a Frigintini identificato in **catasto terreni al foglio 210, particella 93, qualità seminativo arborato con diritto di proprietà al 100% in regime di separazione dei beni;**

- Il tecnico estimatore ha raccolto dati e informazioni sull'immobile reperendo dati ed informazioni relativi alla destinazione urbanistica, alla conformità e regolarità dei fabbricati e alla situazione catastale;

- Ha fornito indicazioni delle formalità;

**Ha stimato i beni pignorati per un importo lordo di € 2.541.000,00 (duemilionicinquecentoquarantunomila//00 ). Da tale somma ha sottratto il 15% per assenza di garanzia di vizi ottenendo la somma di € 2.160.071,00 (duemilionicentosessantamilasettantuno//00 ) Infine a questo importo ritiene si debba sottrarre una somma di euro € 24.307,00 per le spese necessarie a:**

- Frazionamento cortile e modifica planimetria **lotto 1** per € **2.135,00**;
- Verifiche statiche locali e manutenzione straordinaria sulle parti in acciaio e ancoraggi dei silos, rimozione e sostituzione dei serbatoi idrici di Ethernit con nuovi serbatoi a norma di legge per un totale del **lotto 2 pari a € 12.113,90**;
- Adeguamento altezza dei vani abitativi e allineamento catastale del **lotto 3** per € **6.010,00**.
- Ricostruzione tamponamento esterno **lotto 5** per € **1.381,75**.
- Rilievo topografico e variazione DOCTE sul **lotto 7** per € **2.666,35**.

**Il totale della somma netta di stima ammonta quindi a: € 2.135.764,00 (duemilionicentotrentacinquemilasettecentosessantaquattro//00 ).**

**VALORE DI STIMA 7 LOTTI AL NETTO DEL 15% E DELLE SPESE**

**€ 2.135.764,00 (duemilionicentotrentacinquemilasettecentosessantaquattro//00)**

Così distribuiti:

**VALORE DI STIMA LOTTO 1 AL NETTO DEL 15% E DELLE SPESE**

Fabbricati con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione ricettiva di agriturismo al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 179 a Frigintini identificato in catasto al foglio 210 particella 112 subalterno 3 in c.da Gisirotta via Vanella 199 a Frigintini e cortile identificato al catasto terreni al foglio 210 particella 98.

**Valore complessivo del lotto 1 = 145.000,00 €**

**VALORE DI STIMA LOTTO 2 AL NETTO DEL 15% E DELLE SPESE**

Fabbricati con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione allevamento di animali al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 179 a Frigintini identificato in catasto al foglio 210 particella 112 subalterno 4, terreno agricolo presente in catasto al foglio 210 particelle 102 e 128 su cui ricade un pozzo trivellato.

**€ 532.000,00 (cinquecentotrentantaduemila//00 )**



**VALORE DI STIMA LOTTO 3 AL NETTO DEL 15% E DELLE SPESE**

**Appartamento economico e autonomo per civile abitazione al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 199 a Frigintini identificato in catasto al foglio 210 particella 112 subalterno 2.**

**€ 37.000,00 (trentantasettemila//00 )**

**VALORE DI STIMA LOTTO 4 AL NETTO DEL 15% E DELLE SPESE**

**Fabbricati con funzioni produttive annesse ad attività agricole con destinazione allevamento di conigli al piano terra in c.da Gisirotta via Vanella 179 a Frigintini identificato in catasto fabbricati al foglio 210 particella 143 subalterno 1, vasca di smaltimento liquami, terreno agricolo identificato al catasto terreni al foglio 210 particelle 137 e 140 con riserva idrica.**

**€ 724.909,75 (settecentoventiquattromilanovecentonove//75 )**

**VALORE DI STIMA LOTTO 5 AL NETTO DEL 15% E DELLE SPESE**

**Villino rurale economico e autonomo per civile abitazione al piano terra in via Calanchi n. 163 Frigintini territorio comunale di Modica - in catasto al foglio 9 particella 417 subalterno 1:**

**€ 122.000,00 (centoventiduemila//00 )**



**VALORE DI STIMA LOTTO 6 AL NETTO DEL 15% E DELLE SPESE**

**Terreni agricoli per totali 118'950 mq parzialmente piantumati in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in catasto al foglio 210 particelle 32, 75, 78, 79, 106, 133, 135, e 138.**

**€ 408.854,25 (quattrocentottomilaottocentocinquantaquattro//25 )**

**VALORE DI STIMA LOTTO 7 AL NETTO DEL 15% E DELLE SPESE**

**Terreni di 50'942 mq con circa 6'515 mq strutture in acciaio a serra con destinazione agricola in c.da Gisirotta a Frigintini identificato in catasto al foglio 210 particella 93.**

**€ 166.000,00 (centosessantaseimila//00 )**

Il CTU pertanto deposita telematicamente la presente relazione scritta che si compone di trentacinque pagine oltre agli allegati, e rimane a disposizione del Giudice per l'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

**Allegati:**

- *Documentazione catastale;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Dati Osservatorio Immobiliare*
- *Ispezione Ipotecaria con iscrizioni e trascrizioni*
- *Planimetrie dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi;*
- *Osservazioni di parte e relative risposte*

Ragusa 23 dicembre 2020

Dott. Ing. Giovanni Salafia

