



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 130/2024 R.G. ES.

G.E. : DOTT. CARLO DI CATALDO



SCHEMA SINTETICA

Lotto unico

Procedura N. R.G.E. 130/2024 DOVALUE S.p.A. - C.F./P.IVA 02659940239 Giudice Dott. Carlo DI CATALDO Custode giudiziario Avv. Teresa MARLETTA Esperto del procedimento Ing. Giancarlo LEONE	
Diritto	Proprietà per 1/1
Bene	Immobile residenziale
Ubicazione	Comune di Modica (RG), Strada comunale Cozzo Bianco Cruscia` snc Coord. Geografiche (36.956948°, 14.871043°)
Titolarità	Atto di donazione del 18/10/2010 Rep. 28892 Notaio Giovanna FALCO di Ragusa Trascritto a Ragusa il 17/11/2010 ai numeri 20952 di Registro generale e 13018 Registro particolare.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità. Il primo atto dopo il ventennio risale alla successione in morte di [REDACTED] deceduto il 14/01/1974 e trascritta a Ragusa in data 06/08/1974 ai nn. 7585/7026.
Dati catastali (Catasto terreni)	Comune di Modica (F258B) Sez. Noto Foglio 179 p.lla 5 Seminativo Classe 4 Superficie catastale mq 7.230,00 Rendita dominicale € 13,07 Rendita agrario € 5,60
Dati catastali (Catasto fabbricati)	Comune di Modica Foglio 179 p.lla 264 sub 1 (bene comune non censibile - pertinenza esterna)
	Comune di Modica Foglio 179 p.lla 264 sub 2 (abitazione) Zona Cens. 2 classe 2 Categ. A/3 Consistenza 6,5 vani Superficie catastale mq 169,00 Rendita € 224,92
	Comune di Modica Foglio 179 p.lla 264 sub 3 (garage) Zona Cens. 2 classe 3 Categ. C/6 Consistenza mq 20,00 Superficie catastale mq 28,00 Rendita € 19,63

Lotto	Unico
Occupazione	A disposizione del proprietario
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'immobile risulta <u>non regolare</u>. Non è stato riscontrato alcun fascicolo presso l'archivio del Comune. Come da dichiarazione resa in calce all'atto di donazione del 18/10/2010 Notaio Giovanna FALCO, il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo lascia presumere che l'immobile sia stato interessato, successivamente alla detta data, da interventi di manutenzione straordinaria per i quali sarebbe stato necessario il rilascio di un titolo autorizzativo da parte del Comune di Modica sotto il profilo urbanistico, e di eventuali ulteriori Enti coinvolti in relazione ai vincoli gravanti sull'area di intervento. <i>Regolarità catastale</i> Le planimetrie catastali dell'abitazione e del garage (subb. 2 e 3) agli atti del Catasto risultano <u>aggiornate</u> allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.
Immobile sanabile	L'immobile risulta sanabile previa presentazione di pratica edilizia per autorizzazione in sanatoria agli Enti coinvolti.
Titolarità urbanistica	A seguito di istanza dello scrivente CTU prot. n. 8318 del 20/09/2024, il III Settore del Comune di Modica ha rilasciato certificazione prot. n. 65335 del 20/12/2024 attestante l'inesistenza di fascicoli riconducibili ad attività edilizia per gli immobili in esame. Nell'allegato atto di donazione ai rogiti del notaio Giovanna FALCO del 18 ottobre 2010 risulta che l'edificazione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967, come da dichiarazione ivi resa dalla parte donante.
Agibilità/Abitabilità	Privo di agibilità
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	All'interno dell'immobile si trovano arredi in scarse condizioni di conservazione e di scarso valore, il cui costo di sgombero e smaltimento si stima in € 500,00 (cinquecento/00) iva compresa. Sono presenti, inoltre, manufatti in amianto/eternit le cui spese di bonifica si stimano in € 2.000,00 (duemila/00) iva compresa.
Divisibilità	No

Valore di Mercato	€ 120.360,00		
Valore di Vendita forzata	€ 94.000,00		
Valore del canone di Mercato	Non esprimibile		
Vendibilità e motivo	La vendibilità è favorita da una buona esposizione dell'immobile, dotato di quattro lati liberi e di una adeguata estensione del terreno di pertinenza circostante, quest'ultimo interamente prospiciente la strada comunale, oltre alla vicinanza al centro abitato di "San Giacomo", frazione del limitrofo Comune di Ragusa.		
Vincoli	- Vincolo Paesaggistico Provincia di Ragusa D.A. n. 1346 del 05/04/2016, Livello di Tutela II; - Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923;		
Edilizia Agevolata	Il bene in oggetto non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata		
Oneri	No		
CDU/APE (detratto dal valore di stima)	Il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si stima in € 350,00 (trecentocinquanta) iva compresa. Il Certificato di destinazione urbanistica è stato richiesto dal P.E. in data 08/01/2025 e rilasciato dal Comune di Modica prot. N. 5320 del 31/01/2025 (vedi allegato).		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Descrizione del tipo di Iscrizione:	Descrizione del tipo di Iscrizione:	Descrizione del tipo di Iscrizione:
	Iscrizione del 10/04/2015. Registro Particolare 648 Registro Generale 4518. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.	Iscrizione del 09/05/2018 - Registro Particolare 996 Registro Generale 6818 Pubblico. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.	Iscrizione del 24/03/2021 - Registro Particolare 441 Registro Generale 4636. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo.
	Trascrizioni		
	Descrizione del tipo di Trascrizione:	Descrizione del tipo di Trascrizione:	Descrizione del tipo di Trascrizione:
	Trascrizione del 01/09/2021 - Registro Particolare 9936 Registro Generale 14629 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	Trascrizione del 13/05/2024 - Registro Particolare 5807 Registro Generale 8131 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	

SCHEDA IMMOBILE

Lotto Unico

Descrizione	Il compendio immobiliare è sito a Modica in c/da Cozzo Freddo, in zona agricola "E/1" del vigente P.R.G. lungo la strada comunale Cozzo Bianco Cruscià snc, ed è costituito da un fabbricato in muratura, su due livelli, con comodità di latistante garage, retrostante area a verde di pertinenza, e c terreno di pertinenza. I fabbricati risultano censiti al NCEU al foglio di mappa 179 p.lla 264 subb. 2 e 3, lo stacco di terreno risulta identificato al NCT al foglio di mappa 179 p.lla 5. Il fabbricato ha una superficie commerciale complessiva di mq 238,90, compresa la quota delle pertinenze, ed una composizione interna sviluppata su due livelli, collegati internamente da una scala, e destinati, rispettivamente, a <i>zona giorno</i> per il piano terra con n. 2 vani oltre accessori, ed a <i>zona notte</i> per il piano primo con n. 3 vani oltre accessori. Il vano adibito a garage, posto lateralmente all'abitazione, ha una superficie utile di 21,00 mq. La struttura portante del fabbricato adibito ad abitazione è in muratura di pietra locale a spacco, mentre il vano garage è in blocchi di tufo; i solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento con pignatte di alleggerimento, il manto di copertura è di tegole tipo coppo siciliano; i prospetti risultano finiti ad intonaco, con esclusione del prospetto principale ove è visibile l'apparecchiatura muraria portante. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, le pareti risultano intonacate al civile, gli infissi esterni e le porte sono in legno; gli impianti tecnologici del tipo sottotraccia. Il fabbricato presenta mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di manutenzione volti al rifacimento dei predetti impianti obsoleti e delle finiture sia interne che esterne. Lo stacco di terreno, della superficie catastale di mq 7.230, è prospiciente la strada comunale Cozzo Bianco Cruscià, risulta diviso in due parti dalla stradella di accesso che si diparte dalla detta strada comunale. Il terreno, delimitato lungo il confine da muri a secco di pietra locale, ha andamento pressoché pianeggiante, si presenta prevalentemente scoperto, ad eccezione del confine ovest e nord ove sono presenti, rispettivamente, degli alberi di carrubo ed ulivo. In relazione alla tessitura e struttura di tipo argillosa, il terreno si presta alla coltivazione di colture erbacee di pieno campo (fieno, grano etc.), anche se la ridotta estensione non rende sostenibile, dal punto di vista economico, l'esercizio diretto della attività di coltivazione. <i>Il Comune di appartenenza:</i> l'immobile è ubicato a Modica, città della provincia di Ragusa, che nel 2002 è stata inclusa, insieme con il Val di Noto, nella lista dei Patrimoni dell'Umanità dell'Unesco per il suo centro storico ricco di architetture barocche. Il Comune si contraddistingue anche per il paesaggio, di particolare pregio ambientale e naturalistico, delle sue campagne a forte vocazione agricola.
-------------	---

		La Zona: trattasi della campagna modicana che si sviluppa nella parte nord-est del comprensorio comunale ai confini con il territorio di “S. Giacomo”, frazione del vicino Comune di Ragusa, e con il territorio del Comune di Rosolini.		
Destinazione		Civile abitazione e terreno agricolo		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq.)	Indice	Sup. Commerc. (mq)
Superficie principale	S1	146,50	1,00	146,50
Superficie balconi e verande	SUB	25,00	0,30	7,50
		4,45	0,10	0,45
Superficie garage	SUG	21,00	0,25	5,25
Superficie pertinenze	SUP	732,50	0,10	73,25
		297,50	0,02	5,95
Superficie Commerciale (SUP) Civile Abitazione e pertinenze		238,90 (mq)		
Superficie Commerciale (SUP) Terreno Agricolo		6.200,00 (mq)		
Valore di Mercato		€ 120.360,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€ 94.000,00		
Valore del Canone di mercato		non esprimibile		

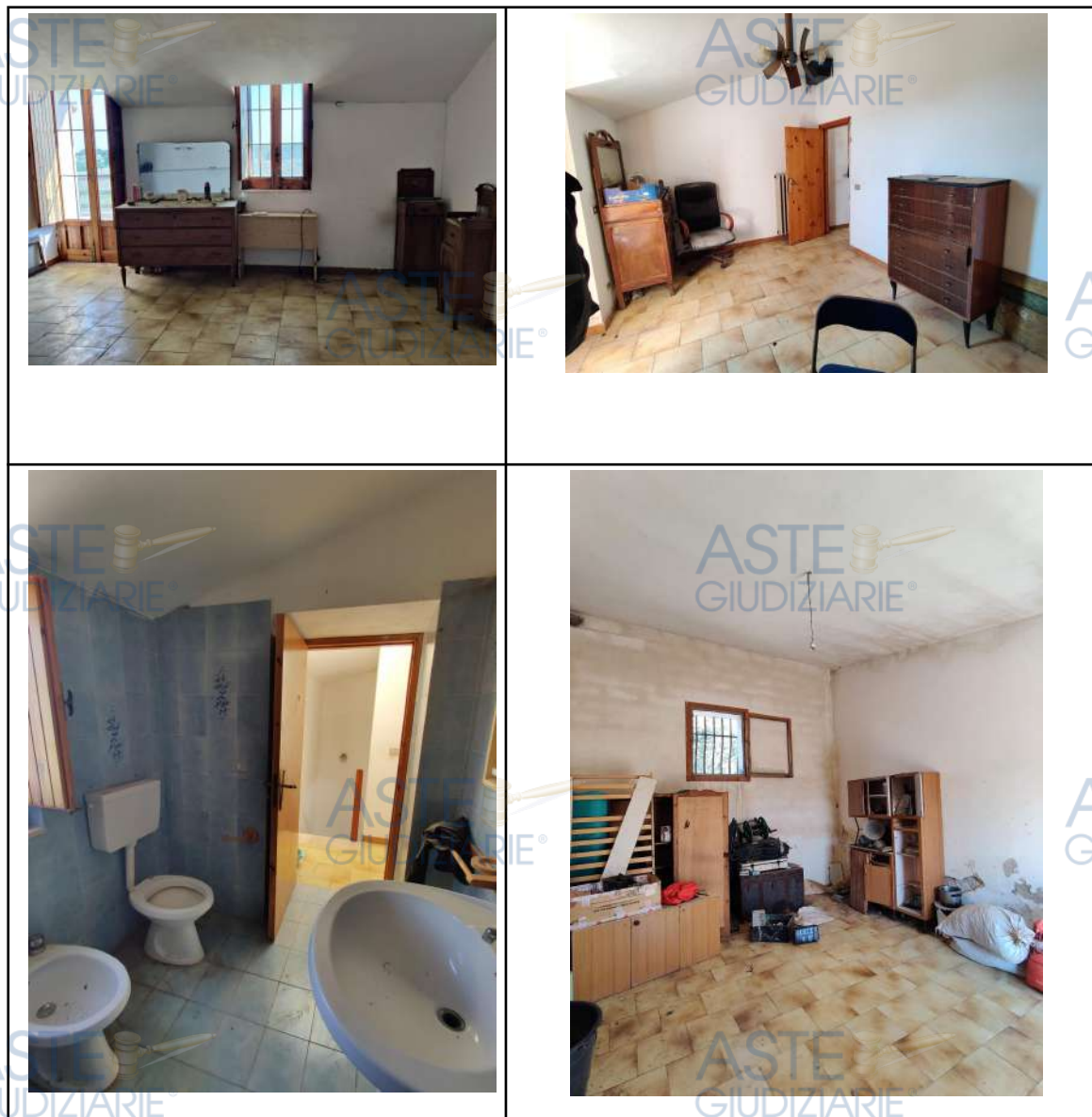




ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

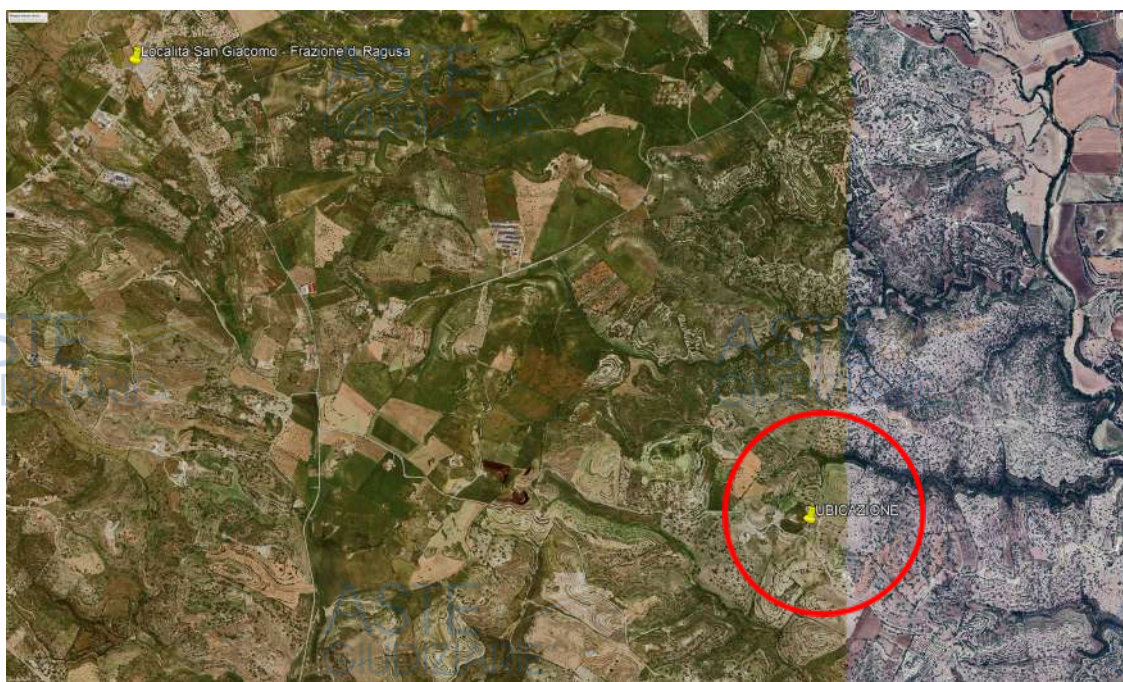


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

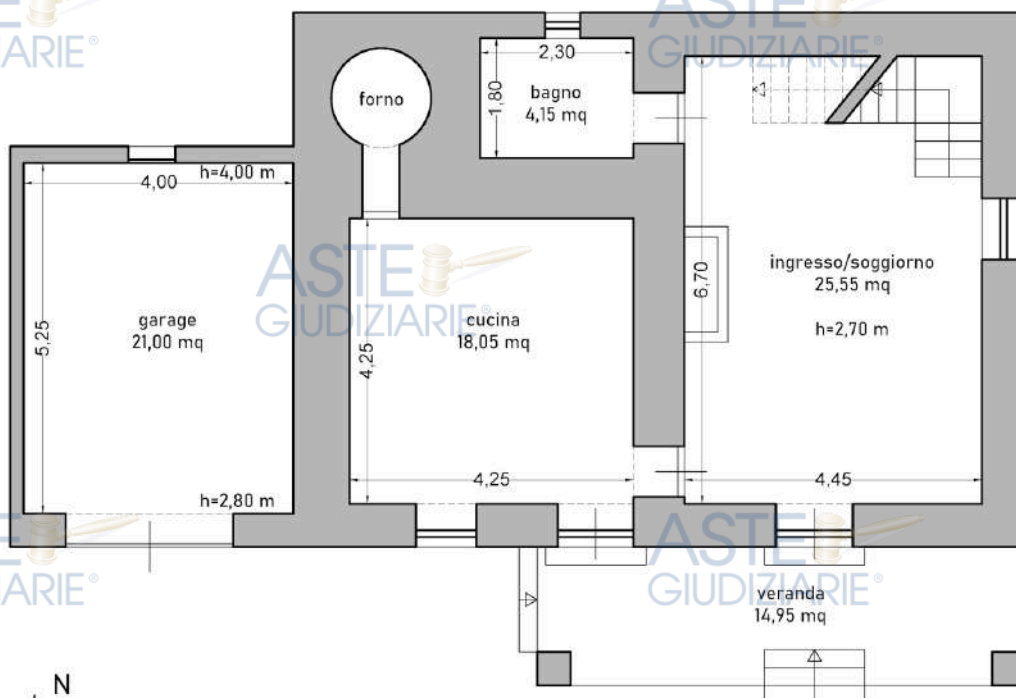
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

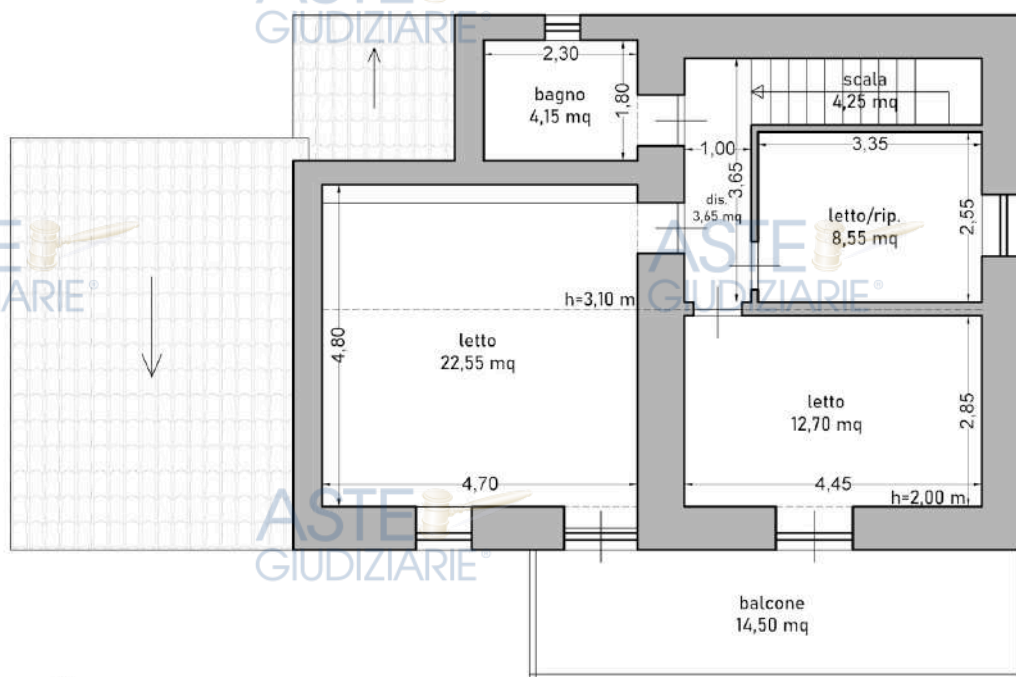


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Il presente documento illustra l'attività svolta dal consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe.

Al fine di renderne organica e chiara la trattazione e per una agevole consultazione, lo stesso è stato suddiviso nei seguenti capitoli:

- 1) **La premessa** contiene i dati relativi alle operazioni preliminari e propedeutiche alla consulenza;
- 2) **Il mandato ricevuto** contiene le indicazioni fornite dal G.E. per l'espletamento dell'incarico da parte del consulente;
- 3) **Le attività peritali** riassumono l'attività svolta dal consulente nella fase conoscitiva e comprendono indicazioni in ordine ai sopralluoghi, ricognizioni e acquisizioni documentali ed informative;
- 4) **La relazione di stima** contiene una esaustiva e completa descrizione dei beni oggetto di stima, con riferimento alle loro caratteristiche, allo stato di possesso, ai vincoli e ad agli oneri giuridici gravanti, le pratiche edilizie svolte e la valutazione economica complessiva;
- 5) **Le conclusioni** riassumono il lavoro svolto dal consulente in ordine ai quesiti posti dal Giudice.

1. PREMESSA

Con Decreto del 02/07/2024 l'Ill.mo G.E. Dott. Carlo DI CATALDO, disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 130/2024 R.G. ES., nominando CTU lo scrivente Dott. Ing. Giancarlo LEONE, con studio in Modica nella Via Trapani-Rocciola n.2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1101 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Ragusa.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 25/07/2024, veniva concesso termine per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti fino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 02/04/2025.

2. IL MANDATO RICEVUTO

Il Giudice dell'esecuzione conferiva all'esperto il seguente incarico:

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 ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

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'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

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 giustifichino 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 saranno 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;

- c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento¹. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- 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);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione

¹ In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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 / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione **dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica** di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; **tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;**

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. .

3. LE ATTIVITA' PERITALI

Di seguito si riporta l'attività svolta dal consulente nella fase conoscitiva.

3.1 Il sopralluogo

Il sottoscritto CTU - congiuntamente al Custode nominato avv. Teresa MARLETTA - inviava al debitore esecutato ed alle parti interessate formali comunicazioni per l'accesso ai beni staggit, siti in Modica lungo la strada comunale Cozzo Bianco Cruscià snc, per il giorno 31/07/2024 alle ore 9,30. Alla data e all'ora comunicata, il CTU ed il Custode si recavano sui luoghi ove non si aveva la presenza delle parti convocate e non potevano fare accesso ai predetti immobili che risultavano chiusi.

Conseguentemente, veniva inviata nuova comunicazione per l'esperimento delle operazioni peritali, per il successivo 12/09/2024 alle ore 14:30. Indi alla presenza della parte esecutata, sig.ra [REDACTED] e del Custode, Avv. Teresa MARLETTA, il CTU, dava corso alle operazioni eseguendo rilievi fotografici e di misura e prendendo appunti su separati fogli (Cfr. All.1 "Verbale di sopralluogo").

3.2 Identificazione dei beni pignorati, confini e riferimenti catastali

La proprietà immobiliare appartenente per interno alla debitrice esecutata ed oggetto di pignoramento, come da relativo atto rep. n. 1232 del 23/04/2024 trascritto a Ragusa il 13/05/2024 ai nn. 8131/5807, risulta così composta:

- **piena proprietà di un fabbricato ad uso abitativo** sito in Modica (RG) nella c/da Cozzo Freddo lungo la strada comunale Cozzo Bianco Cruscià snc, avente superficie utile complessiva di mq 103,60 distribuita sui due livelli del piano terra e primo, composto da 6,5 vani catastali con annesso vano **garage** e circostante stacco di **terreno di pertinenza** della superficie catastale di mq 7.230.

Gli immobili che compongono il lotto di vendita risultano così censiti in Catasto:

CASA UNIFAMILIARE:
Dati identificativi: NCEU Foglio 179 p.lla 264 sub 2
Dati di classamento:
Zona Cens.: 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 224,92
GARAGE:
Dati identificativi: NCEU Foglio 179, p.lla 264 sub 3
Dati di classamento:
Zona Cens.: 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 19,63
STACCO DI TERRENO:
Dati identificativi: NCT Foglio 179 p.lla 5
Dati di classamento:
Qualità: Seminativo classe: 4, superficie: 7.230 mq, reddito dominicale € 13,07 – reddito agrario: € 5,60

Va osservato che nella vendita è da intendersi ricompreso il bene comune non censibile identificato in Catasto al fg 179 p.lla 264 sub 1, rappresentato da una piccola porzione dello spazio scoperto antistante il fabbricato (circa mq 100,00) che, per destinazione stessa della cosa, costituisce pertinenza a servizio dell'abitazione.

Il predetto bene non risulta ricompreso nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile in quanto, trattandosi di bene comune non censibile, lo stesso, dal punto di vista catastale, è privo di intestatari e, quindi, formalmente sprovvisto di una relazione diretta con la debitrice esecutata che ne potesse consentire l'imposizione del vincolo ipotecario.

La considerazione che il bene in questione sia comunque ricompreso nella vendita trova conferma nella lettura dell'atto di provenienza ove risulta espressamente indicato che "quanto con quest'atto

donato.....viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi”. Risulta, infatti, che tutte le pertinenze, ivi compresa quella relativa al bene comune non censibile (sub 1) in argomento siano state oggetto di trasferimento in dipendenza del richiamato atto di donazione, alla data di stipula del quale, tra l’altro, il menzionato sub 1 risultava catastalmente definito.

Confini: il compendio immobiliare confina, a nord e a est, con proprietà [REDACTED], ad ovest con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a sud con la strada comunale Cozzo Bianco Cruscià, salvo migliori e più esatti confini.

Parti comuni: non vi sono parti comuni (Cfr. All. 2 “Atto di provenienza”).

3.3 Proprietà dei beni in capo alla debitrice eseguita

I superiori beni sono di esclusiva proprietà della debitrice eseguita per essere alla stessa pervenuti in forza dell’Atto di donazione ricevuto dal notaio Giovanna FALCO di Ragusa, rep. 28892 del 18/10/2010 registrato a Ragusa il 17/11/2010 al n. 3267 e trascritto in pari data ai nn. 20952/13018 (Cfr. All. 2 “Atto di provenienza”).

4. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO

4.1 Descrizione complessiva e sintetica dei beni ed ubicazione

I beni oggetto di stima, facenti parti di un unico lotto di vendita, sono costituiti da un fabbricato del tipo unifamiliare in muratura sui due livelli del piano terra e primo, con soprastante copertura a tetto, latistante garage di pertinenza e circostante stacco di terreno, ubicati nelle campagne modicane, in contrada Cozzo Freddo, in zona agricola “E1” del vigente P.R.G..

Il fabbricato gode di esposizione principale a sud e di quattro lati liberi, risulta facilmente raggiungibile dalla vicina “S. Giacomo”, frazione montana del Comune di Ragusa, da cui dista appena 5 Km, percorrendo la S.P. n. 55 “Noto – Giarratana”.

Il fabbricato ha una superficie commerciale complessiva di mq 238,90, compresa la quota delle pertinenze, ed una composizione interna sviluppata su due livelli, collegati internamente da una scala, e destinati, rispettivamente, a *zona giorno* per il piano terra con n. 2 vani oltre accessori, ed a *zona notte* per il piano primo con n. 3 vani oltre accessori. Il vano adibito a *garage*, posto lateralmente all’abitazione, ha una superficie utile di 21,00 mq. La struttura portante del fabbricato ad uso abitativo è in muratura di pietra locale a spacco, mentre quella del vano garage è in blocchi squadrati di tufo; i solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento con pignatte di alleggerimento, il manto di copertura è di tegole tipo “coppo siciliano”; i prospetti risultano finiti ad intonaco, con esclusione del prospetto principale ove è visibile l’apparecchiatura muraria portante.

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, le pareti risultano intonacate al civile, gli infissi esterni e le porte in legno; gli impianti tecnologici del tipo sottotraccia. Sul prospetto principale dell'abitazione insiste una veranda, della superficie coperta di mq 14,95, composta da due pilastri in muratura e soprastante solaio di copertura in calcestruzzo il cui piano di estradosso funge da balcone per i vani del piano primo.

Il fabbricato presenta mediocri condizioni di conservazione e necessita di interventi di manutenzione volti al rifacimento dei predetti impianti obsoleti e delle finiture, sia interne che esterne.

All'atto del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di barriere architettoniche che impediscono l'accesso all'abitazione da parte di persone portatrici di handicap; dette barriere sono rappresentate da n. 4 gradini tra il piano dell'antistante veranda e il piano del cortile di ingresso, oltre a n. 2 gradini tra il livello della veranda e del piano terra dell'abitazione.

Per il superamento delle barriere sopra indicate necessita la realizzazione di due distinte rampe di raccordo, che potranno essere definite contestualmente alla pratica di sanatoria per le difformità di seguito indicate, per un costo presunto di € 500,00 IVA compresa.

Il terreno che circonda il fabbricato gode di un'ottima esposizione a sud e risulta per intero prospiciente la strada comunale Cozzo Bianco Cruscià da cui ha accesso; è delimitato, dalle proprietà confinanti e dalla predetta strada, da muri a secco in pietra tipici della campagna modicana.

Il Comune di appartenenza: l'immobile è ubicato a Modica, città della provincia di Ragusa, che nel 2002 è stata inclusa, insieme con il Val di Noto, nella lista dei Patrimoni dell'Umanità dell'Unesco per il suo centro storico ricco di architetture barocche. Il Comune si contraddistingue anche per il paesaggio, di particolare pregio ambientale e naturalistico, delle sue campagne a forte vocazione agricola.

La Zona: trattasi della campagna modicana che si sviluppa nella parte nord-est del comprensorio comunale, ai confini con il territorio della frazione di "S. Giacomo" e col Comune di Rosolini.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici sui beni che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Ragusa - Servizio di pubblicità immobiliare, non risultano trascrizioni relative a:

- Domande giudiziali;
- Diritti reali di godimento.

4.3 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni che saranno cancellati a cura della procedura

Sugli immobili risultano le seguenti formalità che verranno cancellate a cura della procedura, distinti per beni:

Abitazione e garage, fabbricati censiti al NCEU, rispettivamente, al foglio 179 p.lla 264 subb 2 e 3:

- ISCRIZIONE del 10/04/2015 - Registro Particolare 648 Registro Generale 4518 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 11097/8098 del 08/04/2015 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- ISCRIZIONE del 09/05/2018 - Registro Particolare 996 Registro Generale 6818 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 17339 del 20/07/2017 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;
- ISCRIZIONE del 24/03/2021 - Registro Particolare 441 Registro Generale 4636 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1531/2020 del 12/02/2021 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;
- TRASCRIZIONE del 01/09/2021 - Registro Particolare 9936 Registro Generale 14629 Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1782/2021 del 08/07/2021 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 13/05/2024 - Registro Particolare 5807 Registro Generale 8131 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1232 del 23/04/2024 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Terreno censito al NCT al foglio 179 p.lla 5:

- ISCRIZIONE del 10/04/2015 - Registro Particolare 648 Registro Generale 4518 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 11097/8098 del 08/04/2015 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- TRASCRIZIONE del 13/05/2024 - Registro Particolare 5807 Registro Generale 8131 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1232 del 23/04/2024 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

4.4 Altre informazioni per l'acquirente

Spese condominiali

Non vi sono parti condominiali costituite, pertanto, non risultano spese condominiali.

Cause in corso

Non vi sono cause in corso.

Individuazione dei precedenti proprietari

Per la continuità della proprietà nell'ultimo ventennio risulta che gli immobili pervennero:

- Alla debitrice eseguita in virtù dell'atto di donazione ricevuto dal notaio Giovanna FALCO di Ragusa, rep. 28892 del 18/10/2010 registrato a Ragusa il 17/11/2010 al n. 3267 e trascritto in pari data ai nn. 20952/1301, da potere della sig.ra [REDACTED] nata a Ragusa il 13/08/1933;
- Alla sig.ra [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 14/01/1974, denuncia di successione n. 328 Vol. 350 Ufficio del registro di Ragusa, trascritta in data

06/08/1974 ai nn. 7585/7026, giusta testamento pubblico ricevuto dal notaio Ettore OTTAVIANO di Ragusa in data 14/09/1962 e passato agli atti tra vivi con verbale a rogito stesso notaio Ettore OTTAVIANO del 09/04/1974 registrato al n. 1277 e trascritto il 18/04/1974 ai nn. 4196/3880, gravato da usufrutto di [REDACTED] deceduta il 15/02/1987 e così riunitosi alla nuda proprietà.

Si rileva, come indicato nella certificazione notarile agli atti del fascicolo ed a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, che non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte della sig.ra [REDACTED]

4.5 Elencazione delle pratiche edilizie, regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Il sottoscritto CTU ha effettuato ricerche ed estratto copie dei documenti pubblici occorrenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica e l'Agenzia del Territorio di Ragusa - Servizi di pubblicità immobiliare e Catasto, il cui esito viene di seguito rappresentato.

Regolarità edilizio urbanistica

- a seguito di istanza dello scrivente CTU prot. n. 8318 del 20/09/2024, il III Settore del Comune di Modica ha rilasciato certificazione prot. n. 65335 del 20/12/2024 attestante l'inesistenza di fascicoli riconducibili ad attività edilizia per gli immobili in esame (cfr. All. 8 – “*Certificazione Comune di Modica*”);
- nell'allegato atto di donazione ai rogiti del notaio Giovanna FALCO del 18 ottobre 2010 risulta che l'edificazione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967, come da dichiarazione ivi resa dalla parte donante;
- la consistenza, lo stato di conservazione e le finiture riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo, lasciano – tuttavia – presumere che il fabbricato sia stato interessato da interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in epoca successiva al 1° settembre 1967 per i quali sarebbe stato necessario il rilascio di un titolo autorizzativo, sotto il profilo urbanistico, da parte del Comune di Modica, e del competente Ufficio del Genio Civile di Ragusa per le opere aventi carattere strutturale; in particolare, per quanto è stato possibile accertare, le parti strutturali relative al tetto di copertura, alla scala di interpiano ed alla veranda sul prospetto principale sono state oggetto di un intervento di rifacimento dopo il 1° settembre 1967;
- la regolarizzazione delle predette difformità comporta la presentazione agli Enti coinvolti, ovvero *Comune di Modica, Ufficio del Genio Civile di Ragusa, Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa, Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Ragusa* di una specifica richiesta di autorizzazione in sanatoria, i cui costi sono stimati in € 2.000,00, oltre all'onorario per le relative prestazioni professionali tecniche stimabili in € 5.000,00 compreso iva ed oneri.

- lo scarico sul suolo delle acque reflue di uso domestico dovrà essere regolarizzato mediante presentazione al Comune di una specifica richiesta, il cui costo viene stimato in € 1.000,00, compreso le relative prestazioni professionali.

Regolarità catastale

Le planimetrie catastali dell'abitazione e del garage (subb. 2 e 3) agli atti del Catasto risultano aggiornate allo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo (cfr. All. 5 – “*Planimetrie catastali*”).

Agibilità dei locali

Agli atti del Comune non è stata riscontrata l'Autorizzazione di Agibilità.

Vincoli gravanti sull'area

Relativamente allo stacco di terreno di pertinenza censito al NCT al foglio 179 p.lla 5, lo scrivente ha richiesto al Comune il Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, rilasciato dal Comune di Modica con prot. N. 5320 del 31/01/2025, dal quale risulta che lo stesso ricade in zona territoriale omogenea “EI” disciplinata dagli artt. 53 e 67 delle Norme tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G., ed è gravato dai seguenti vincoli: 1) idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267; 2) Vincolo paesaggistico di cui al D.A. n. 1346 del 05/04/2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, livello di tutela 2 (cfr. All.3 “*Certificato di destinazione urbanistica*”).

Presenza di beni mobili e amianto

All'interno del fabbricato sono presenti arredi di scarso valore, il cui costo di sgombero e smaltimento è stimato in € 500,00 (euro cinquecento/00) iva compresa. Risultano, altresì, presenti manufatti in amianto (recipiente di riserva idrica, lastre di eternit e canne fumarie) per un costo di bonifica/smaltimento di circa € 2.000,00 (duemila/00) iva compresa. I costi sopra indicati sono da ritenersi esigui e dunque ricompresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15%, pertanto, non verranno detratti dal valore di mercato.

4.6 Attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica

Dall'accesso agli atti del Catasto energetico della Regione Sicilia, l'abitazione (sub 2) è priva di Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 comma 5 del D. Lgs 192/2005 e ss.mm.ii, pertanto, è necessario dotare l'abitazione del predetto attestato. Quanto al garage (sub 3), trattandosi di unità immobiliare non destinata alla permanenza di persone, secondo l'art. 3 comma 3 del D.Lgs 192/2005, è escluso dall'obbligo di certificazione energetica. L'impianto di climatizzazione invernale, essendo obsoleto e non funzionante, è escluso dall'obbligo di redazione del libretto impianto e del rapporto di controllo di efficienza energetica di cui al D.M. 10/02/2014. Il costo di

redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è quantificabile in € 350,00 compreso IVA ed oneri. Il costo per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica è stimato in € 500,00 compreso IVA ed oneri.

Si specifica che lo scrivente CTU, al fine di dare riscontro circa l'esistenza di eventuali vincoli gravanti sull'area, ha provveduto a richiedere, in data 08/01/2025, il Certificato di destinazione urbanistica che è stato rilasciato dal Comune di Modica con prot. N. 5320 del 31/01/2025.

4.7 Descrizione analitica dei beni

Il fabbricato presenta tutti e quattro i prospetti liberi con esposizione principale a sud ed è raggiungibile dalla viella che si diparte dalla strada comunale e che insiste all'interno dello stacco di terreno (p.lla 5) facente parte del presente lotto di vendita.

Abitazione e garage

Il corpo di fabbrica dell'abitazione presenta una pianta rettangolare con dimensioni esterne di (10,95x8,05) ml su due livelli, con antistante veranda aperta su tre lati che copre parte del prospetto principale.

Al piano terra, di altezza utile pari a ml 2,70, trovasi la *zona giorno*, la cui distribuzione interna è articolata nei seguenti vani: *ingresso - soggiorno, cucina, e bagno*. Il vano *ingresso-soggiorno*, della superficie utile di mq 25,55, è munito di una portafinestra che funge da ingresso principale all'abitazione e con affaccio sulla veranda del prospetto sud, oltre ad una finestra prospiciente il lato est; all'interno del soggiorno, sulla parete a confine col vano cucina, insiste un camino in muratura. La cucina, della superficie utile di mq 18,05, dispone di una portafinestra e di una finestra, entrambi sul prospetto principale, da cui ricevono aria e luce diretta; annesso alla cucina vi è un forno in muratura la cui struttura insiste sulla parete nord del fabbricato. Completa la distribuzione interna del piano terra il *bagno*, a cui si accede attraverso un vano porta posto in fondo al soggiorno, ed avente una superficie utile di mq 4,15 ed una finestra sul retrospetto nord.

La *zona notte* dell'abitazione, la cui altezza interna è pari a ml 3,10 al colmo e di 2,00 ml alla gronda, è ubicata al piano primo e la relativa distribuzione interna è composta da: un *disimpegno*, due *camera da letto*, un *bagno* ed un vano *letto/ripostiglio*. Si accede alla detta zona attraverso una scala con struttura portante in calcestruzzo posta in fondo al vano soggiorno con approdo nel predetto disimpegno avente superficie di mq 3,65, sul quale si aprono, procedendo in senso orario, i seguenti vani: un *bagno*, della superficie di mq 4,15, munito di finestra per luce ed area sul retrospetto; una *camera da letto*, della superficie di mq 22,55, illuminata e areata da una portafinestra con affaccio sul balcone del prospetto principale soprastante la veranda di ingresso, ed una finestra, anch'essa con affaccio sul detto prospetto; un'altra camera da letto, della superficie utile di mq 12,70, con affaccio

sempre sul prospetto principale e munita di una portafinestra che si apre sul detto balcone; l'ultimo vano a seguire, adibito a camera da letto/ripostiglio, ha una superficie di mq 8,55 ed una finestra con affaccio sul prospetto laterale est.

Il vano *garage*, della superficie utile di mq 21,00, è posto in aderenza al prospetto laterale ovest dell'abitazione e vi si accede attraverso una serranda in lamiera d'acciaio; il tetto di copertura è ad una falda inclinata, con altezza interna di ml 4,00 al colmo e di 2,80 ml alla gronda; dispone, inoltre, di una finestra di luce prospiciente il retrostante terreno di pertinenza.

Per una migliore comprensione di quanto descritto si rimanda all'allegato n. 04 "*Planimetria dello stato dei luoghi*".

Terreno

Lo stacco di terreno prospiciente la strada comunale è diviso in due parti dalla stradella di accesso che si diparte dalla detta strada. Il suolo ha andamento pressoché pianeggiante, si presenta prevalentemente scoperto, ad eccezione dei confini ovest e nord, ove sono presenti, rispettivamente, degli alberi di carrubo e di ulivo. In relazione alla tessitura e struttura di tipo argillosa, si presta alla coltivazione di colture erbacee di pieno campo (fieno, grano, etc.), anche se le limitate estensioni in termini di superficie non rendono sostenibili l'esercizio dell'attività sotto il profilo economico.

Spazi di pertinenza

Costituiscono pertinenza del fabbricato la stradella di accesso, lo spazio esterno scoperto antistante allo stesso, nonché l'area a verde retrostante, su cui insistono alcuni alberi di ulivo e da frutto, delimitata da muri a secco ed avente una estensione di circa mq 865,00; superficie quest'ultima ricompresa nella più ampia estensione della p.lla 5 del terreno.

4.8.1 Caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni impiantistiche

Di seguito si riportano le caratteristiche costruttive, le finiture e le dotazioni impiantistiche, distinte per corpo di fabbrica.

Abitazione

Struttura portante in muratura con blocchi di pietra calcarea per l'abitazione, ed in blocchi di tufo squadriati per il latitante vano garage; *orizzontamenti* costituiti da solai misti in laterocemento; *copertura* a solaio a doppia falda in laterocemento e manto di copertura con tegole tipo *coppo siciliano*; *prospetti* intonacati al civile con strato di finitura che necessita di rifacimento, a meno del prospetto principale in muratura in blocchi di pietra facciavista; *tramezzature e pareti interne* in blocchi di laterizio forato intonacati al civile con finitura a gesso e tinteggiate con pittura di colore bianco; *rivestimenti dei bagni* con piastrelle di ceramica; *pavimentazione interna* in piastrelle di ceramica per l'intera superficie dell'abitazione; *scala interna* con rivestimento in lastre di marmo di

colore chiaro a finitura lucida; *porte interne* in legno; *infissi esterni* in legno con scuretti interni anch'essi in legno.

Dotazioni impiantistiche

- 1) impianto idrico, elettrico e di illuminazione del tipo sottotraccia;
- 2) _____ impianto di riscaldamento costituito da un camino in muratura che alimenta anche i radiatori presenti al piano primo (zona notte);
- 3) _____ impianto di produzione acqua calda sanitaria con bollitore elettrico posto in cucina al piano terra.

Tutti gli impianti sopraelencati sono obsoleti, non funzionanti e mancanti delle relative dichiarazioni di conformità.

Per quanto è stato possibile accertare, l'approvvigionamento idrico avviene tramite una cisterna di raccolta e accumulo posta nello spazio antistante il fabbricato posta sul lato est.

Infine, il sistema di raccolta e smaltimento dei reflui è costituito da una *fossa Imhoff* interrata nell'area pertinenziale retrostante.

Vano garage

Struttura portante in muratura di blocchi di tufo squadrati e *copertura* a tetto ad unica falda con tegole a vista tipo coppo siciliano; *facciata esterna* rivestita in muratura per il prospetto principale, i rimanenti prospetti sono intonacati al civile con strato di finitura che necessita di rifacimento; *pareti* e *soffitti* interni finiti al civile; *pavimentazione interna* in piastrelle di ceramica, uguali a quelle presenti negli ambienti interi dell'abitazione; *infissi esterni*: serranda in lamiera di acciaio zincata e finestra in legno sul retroprospetto.

Dotazioni impiantistiche

- 1) impianto elettrico e di illuminazione sottotraccia obsoleto, mancante delle relative dichiarazioni di conformità.

4.8.2 Stato di possesso, occupazione ed eventuale locazione dell'immobile

L'immobile risulta occupato dalla debitrice eseguita giusta Ordinanza del G.E. del 08/12/2024.

4.8.3 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze esclusive

Dotazioni condominiali: non vi sono parti condominiali.

Pertinenze: costituiscono pertinenze ad uso esclusivo: 1) la viella di accesso; 2) lo spazio scoperto antistante l'abitazione pavimentato in parte in battuto di cemento, ed in parte con roccia affiorante; 3) il vano destinato a garage e deposito con accesso dallo spazio scoperto antistante all'abitazione; 4) il terreno retrostante all'abitazione destinato prevalentemente alla coltivazione di alberi di ulivo;

4.8.4 Consistenza dell'unità immobiliare

Nella tabella seguente sono riportate la superficie utile netta interna, l'esposizione e le condizioni di manutenzione relative ai singoli vani.

PIANO	VANO	SUP.CIE UTILE NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI MANUTENZIONE
TERRA	INGRESSO/SOGGIORNO	25,55	SUD-EST	MEDIOCRI
	CUCINA	18,05	SUD	SCARSE
	BAGNO	4,15	NORD	SCARSE
PRIMO	DISIMPEGNO e SCALA	(3,65+4,25)= 7,90	INTERNA	MEDIOCRI
	LETTO/RIPOSTIGLIO	8,55	EST	MEDIOCRI
	LETTO	12,70	SUD	MEDIOCRI
	LETTO	22,55	SUD	MEDIOCRI
	BAGNO	4,15	NORD	SCARSE
TOTALE		103,60		

Tabella calcolo superficie utile dell'abitazione

La superficie commerciale è pari a mq 238,90 ed è stata calcolata tenuto conto dei muri interni ed esterni, questi ultimi considerati per metà se posti a confine, a partire dalla superficie utile netta calcolata secondo la superiore tabella, aggiungendo le pertinenze di *servizio* e di *ornamento* secondo i coefficienti di omogeneizzazione riportati nella tabella seguente ove sono riassunti i calcoli relativi alla determinazione della superficie commerciale.

Le superfici delle pertinenze che concorrono alla definizione della superficie commerciale del fabbricato sono così stimate:

- stradella di accesso: mq 165,00
- area a verde: mq 865,00

Conseguentemente la superficie del terreno scoperto è pari a:

$$(7.230,00 - 165,00 - 865,00) \text{ mq} = 6.200,00 \text{ mq.}$$

UNITA'	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE DI OMOG.NE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
VANI e SCALA INTERNA	103,60	1	103,60
MURI INTERNI ED ESTERNI	42,90	1	42,90
BALCONI e VERANDE	29,45	0,30 (fino a 25 mq)	7,50
		0,10 (oltre 25 mq)	0,45
GARAGE e DEPOSITO	21,00	0,25	5,25
AREE A VERDE e STRADELLA DI ACCESSO	(865,00 + 165,00)= 1.030,00	0,10 (fino a al quintuplo della superficie lorda dei vani principali e cioè fino a mq 146,50 x 5 = 732,50 mq)	73,25
		0,02 (per le superfici eccedenti il quintuplo della superficie lorda, e cioè oltre: mq 1.030,00 – mq 732,50 = mq 297,50)	5,95

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	238,90
-------------------------------	--------

Tabella calcolo superficie commerciale

4.8.5 Stato di conservazione e valutazioni di ordine generale

L'abitazione si presenta in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione, gli impianti tecnologici sono obsoleti e necessitano di totale rifacimento. Insistono, inoltre, in prossimità dei solai di copertura, alcuni punti di umidità da infiltrazione di acqua piovana e da fenomeni di condensa. In compenso il fabbricato gode di ottima esposizione e luminosità, dovuta alla posizione sopraelevata rispetto alla stradella di accesso dalla strada comunale. Il locale *garage* si presenta in discrete condizioni di conservazione. Quanto allo stacco di terreno, lo stesso - all'atto del sopralluogo - si presentava incolto e le alberature presenti (ulivi e carrubi) in discreto stato di conservazione.

4.9 Valutazione complessiva dei beni

Trattandosi di valutazione di beni finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più *“probabile valore di mercato”*.

Quest'ultimo rappresenta la più probabile quantità di denaro ottenibile dallo scambio del bene in regime di libero mercato caratterizzato da domanda e offerta.

Lo scrivente si è avvalso del metodo di stima diretto (*“stima sintetico – comparativa”*) che consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono i relativi prezzi di compravendita, precisando – al contempo – che non è stato possibile fare ricorso al confronto col metodo analitico (*“stima per capitalizzazione dei redditi”*) in quanto, per la tipologia di immobile in esame nella zona di appartenenza, non esistono riferimenti per il reddito ritraibile dalla locazione da assumersi alla base dei calcoli.

Il valore di mercato $V_{(m, \text{totale})}$ è dato dalla somma del valore di mercato dell'abitazione comprensiva delle pertinenze, e del terreno agricolo attorno all'abitazione.

$$V_{m \text{ (totale)}} = V_{m\text{-abitazione}} + V_{m\text{-terreno}}$$

Abitazione

Sulla scorta dell'indagine di mercato condotta presso esperti operatori economici locali ed agenzie specializzate nel settore, e della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), lo scrivente – tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile - ritiene congruo il prezzo unitario di € 400,00 (quattrocento/00) per metro quadrato di superficie commerciale.

Moltiplicando il prezzo per la superficie commerciale pari a mq 238,90 si ottiene il valore dell'abitazione $V_{m-abitazione}$:

$$V_{m-abitazione} = (mq\ 238,90 \times €\ 400,00) = €\ 95.560,00$$

Terreno

Dall'indagine di mercato condotta presso esperti operatori economici locali ed agenzie specializzate nel settore e dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), lo scrivente – tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile - ritiene congruo il prezzo unitario di € 4,00 (euro quattro/00) per metro quadrato.

Moltiplicando il prezzo per la superficie pari a mq 6.200,00 si ottiene il valore complessivo del bene V_M :

$$V_{m-terreno} = (mq\ 6.200,00 \times €\ 4,00) = €\ 24.800,00$$

Pertanto il valore di mercato totale è pari a:

$$V_M\ (totale) = V_{m-abitazione} + V_{m-terreno} = (€\ 95.560,00 + 24.800,00) = €\ 120.360,00$$

A quest'ultimo valore va applicato il coefficiente correttivo C_1 per tenere conto delle modalità di vendita attraverso asta giudiziaria, assunto pari a 0,85 (corrispondente ad un abbattimento del 15 %).

Pertanto, applicando il detto coefficiente correttivo si perviene ad un valore (V_S) pari a :

$$V_S = (V_M \times C_1) = (€\ 120.360,00 \times 0,85) = €\ 102.306,00$$

A detto valore devono essere decurtati:

- i costi per la regolarizzazione edilizio – urbanistica, stimati in complessivi € 8.000,00, come indicati al paragrafo 4.5;
- i costi di redazione dell'attestato di prestazione energetica per complessivi € 350,00;

Detraendo dal valore (V_S) i costi per le necessarie attività sopra indicate si ottiene in valore finale (V_F) da porre a base d'asta e cioè:

$$V_F = (€\ 102.306,00 - €\ 8.000,00 - €\ 350,00) = €\ 93.956,00,$$

pari ad **€ 94.000,00** in cifra tonda

5. Conclusioni

Il prezzo a base d'asta dei beni siti in Modica nella c/da Cozzo Freddo lungo la strada comunale Cozzo Bianco Cruscià snc, costituiti da piena proprietà di un fabbricato ad uso abitativo con comodità di garage, distinti al NCEU, rispettivamente, al foglio 179 p.la 264 subb. 2 e 3, e annesso stacco di terreno circostante di pertinenza riportato al NCT al foglio 179 p.la 5, è pari ad **€ 94.000,00** (euro novantaquattromila/00).

Ai fini della vendita si rappresenta che il trasferimento non è soggetto al pagamento dell'IVA.

Ritenuto di aver adempiuto all'incarico conferito, lo scrivente rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

La presente viene depositata in cancelleria.

Allegati:

1. All. 1 - Verbale di sopralluogo;
2. All. 2 - Atto di provenienza;
3. All. 3 - Certificato di destinazione urbanistica del 31/01/2025;
4. All. 4 - Planimetrie dello stato dei luoghi;
5. All. 5 - Planimetrie catastali;
6. All. 6 - Visure catastali;
7. All. 7 - Estratto di mappa;
8. All. 8 – Certificazione Comune di Modica prot. n. 65335 del 20/12/2024.

Il CTU

(Ing. Giancarlo LEONE)