

Dott. Ing. Marco Gileppo  
Via Ing. Mario Spadola, 2, 97100, Ragusa (RG)  
Cell.+393489515410 Mail: marco.gileppo@ingpec.eu



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E.: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**



**Procedimento Esecutivo n. 137/2019**

**LOTTO 1**



**Creditore procedente:**



**Contro:**



SCHEMA SINTETICA

Lotto 1

LOTTO n. 1					
Bene N. 1	Identificativo catastale				Prezzo (Euro)
Immobile	Città	Foglio	Particella	Sub	
1	Modica	155	272	1	134.500,00 Euro
2	Modica	155	272	2	61.500,00 Euro
3	Modica	155	272	3	5.000,00 Euro
<b>Totale</b>					<b>201.000,00 Euro</b>

**SEGNALAZIONE**

Si segnala alla S.V.:

che, diversamente da quanto indicato nella relazione preliminare, porzione della particella 272 sub 1, più precisamente quella riguardante le ex particelle 58 e 59, sono in parte di terzi estranei al pignoramento. Il medesimo atto di compravendita del 27/08/1990 eseguito dal Notaio, da potere della, ne acquistò solo la metà indivisa, diversamente da quanto indicato nella relazione preliminare che ne intesta, al, la piena proprietà, altresì le stesse particelle sono oggetto di ipoteche come meglio illustrato nella relazione;

che, diversamente da quanto indicato nella relazione preliminare, la particella 272

sub 1, non è totalmente di proprietà esclusiva del ma, risulta

essere la fusione di più particelle oltre a quelle di cui sopra, acquistate in comunione dei beni con ;

che, diversamente da quanto indicato nella relazione preliminare, avendo esteso la ricerca al periodo non informatizzato, partita 25322, e avendo reperito l'atto di provenienza, la particella 139, ex 62 b, del foglio di mappa 155, si può senza ombra di dubbio intestare interamente, ovvero la rimanente parte 104/190 di cui il Notaio non riesce a rilevarne la provenienza, al, in virtù dell'atto di donazione della del 07/11/1968;

che, diversamente da quanto indicato nella relazione preliminare, la particella 90, corte comune, non viene trasferita al solamente mediante l'atto di compravendita del 27/08/1990 da potere della . Difatti lo stesso recita, "quota di comproprietà indivisa" ma, anche da tutte le particelle che si affacciavano sulla stessa particella 90, ovvero le ex particelle, 61, 87, 88, 89, tutte interamente acquistate dall'esecutato;

che gli Attestati di Prestazione Energetica, forniti gentilmente dalla parte ed allegati al contratto d'affitto trascritto sui beni oggetto di stima, allegato n. 3, relativi ai sub 1 e 2 nella sezione tecnico abilitato, indica nel iscritto all' il tecnico certificatore. Gli stessi poi, risultano firmati dal , nel contempo alla fine del certificato la stessa allega una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui dichiara che è lei stessa la certificatrice;

che è stata riscontrato, il pignoramento anche sulla particella 100 oggi 254, soppressa in data antecedente al pignoramento stesso.

**LOTTO n. 1**

Bene N. 2	Identificativo catastale				Prezzo (Euro)
	Immobilie	Città	Foglio	Particella	
1	Modica	155	258	1-A	267.300,00 Euro
<b>Totale</b>					<b>267.300,00 Euro</b>

**SEGNALAZIONE**

Si segnala alla S.V. che il bene oggetto della presente, particella 258 sub 1 cat. D/10, erroneamente a quanto scritto dal Notaio nella relazione preliminare e dai tecnici del e poi dal Comune di Modica, ricade all'interno della ex particella 100, di conseguenza poiché tale particella è stata acquisita in regime di comunione dei beni con la moglie, lo stesso non è di proprietà esclusiva del ma è in comproprietà con la moglie. Si

segnala anche, il pignoramento della particella 100, già soppressa da tempo.

LOTTO n. 1					
Bene N. 3	Identificativo catastale				Prezzo (Euro)
Immobile	Città	Foglio	Particella	Sub	
1	Modica	155	126		
2	Modica	155	83		
3	Modica	155	86		
4	Modica	155	130		
5	Modica	155	57		
6	Modica	155	97		
7	Modica	155	266		
8	Modica	155	267		
9	Modica	155	268		
10	Modica	155	269		
11	Modica	155	273		
12	Modica	155	105		
13	Modica	155	129		
14	Modica	155	254		
15	Modica	155	142		
16	Modica	155	/	/	
17	Modica	155	/	/	
18	Modica	155	140		
<b>Totale</b>					<b>931.800,00 Euro</b>
<b>VALORE DI COMPROPRIETA' - IMMOBILE N. 18</b>					
<b>Quota 2/4 -</b>					2.900,00 Euro
<b>Quota 1/4 -</b>					1.475,00 Euro
<b>Quota 1/4 -</b>					1.475,00 Euro
<b>SEGNALAZIONE</b>					
Si segnala che: le particelle 129,254,142, come erroneamente intestate in catasto e relazionato dal nella relazione notarile preliminare, le stesse non sono di proprietà					

esclusiva del ma sono in comproprietà con la moglie in virtù della comunione dei beni, essendo stati acquistati dopo aver contratto matrimonio;  
che la ex particella 100 del foglio 155, è stata pignorata nonostante la stessa da tempo è stata soppressa;  
che la particella 140 del foglio 155 è in comproprietà dal con terzi estranei al pignoramento;  
che le serre insistenti sulle particelle 57,83,97 del foglio 155, sono irrigate per il mezzo di tubazione che attraversa la particella 235, proprietà di terzi senza nessun contratto ma in virtù di un accordo verbale;  
che gli immobili 16 e 17, sono dei depositi abusivi sanabili.

**LOTTO n. 1**

Bene N. 4	Identificativo catastale				Prezzo (Euro)
	Immobilabile	Città	Foglio o	Particella Sub	
1	Modica	155	258	1-B	22.600,00 Euro
2	Modica	155	258	5	26.400,00 Euro
<b>Totale</b>					<b>49.000,00 Euro</b>
<b><u>SEGNALAZIONE</u></b>					
Si segnala che gli immobili sono abusivi e possono essere sanati.					

**LOTTO n. 1**

Bene N. 5	Identificativo catastale				Prezzo (Euro)
	Immobilabile	Città	Foglio	Particella Sub	
1-2	Modica	155	258	1	17.500,00 Euro
3-4-5	Modica	155	258	2-3-4	36.500,00 Euro
<b>Totale</b>					<b>54.000,00 Euro</b>
<b><u>SEGNALAZIONE</u></b>					
Si segnala che gli immobili sono abusivi e possono essere sanati.					

LOTTO n. 1					
Bene N. 6	Identificativo catastale				Prezzo (Euro)
Immobile	Città	Foglio	Particella	Sub	
1	Modica	155	253	1	
2	Modica	155	253	2	
<b>Totale</b>					<b>7.000,00 Euro</b>
<b><u>SEGNALAZIONE</u></b>					
Si segnala che gli immobili sono abusivi e non possono essere sanati.					

<b><u>STIMA RIEPILOGO</u></b>	
<b>LOTTO n. 1</b>	
Bene N.	Prezzo (Euro)
1	201.000,00 Euro
2	267.300,00 Euro
3	931.800,00 Euro
4	49.000,00 Euro
5	54.000,00 Euro
6	7.000,00 Euro
<b><u>Totale</u></b>	<b>1.510.100,00 Euro</b>

INTRODUZIONE

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, **Ing. Marco Gileppo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1122 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n. 1632, all'udienza del 18/10/2019, a mezzo pec, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

Il 19/10/2019 il sottoscritto, dichiarava di accettare l'incarico in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**.

Visto che le attività sono state sospese dalle circolari emanate dal Tribunale Civile di Ragusa, a causa del virus Covid-19, sia per le abitazioni ad uso principale, che per le altre tipologie di immobili.

In data 16/06/2020, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda** ha rinviato il procedimento all'udienza del 26/11/2020.

In data 29/10/2020 una circolare emanata dal Tribunale Civile di Ragusa, esplica le indicazioni operative sulla corretta applicazione dell'art. 54 ter D.L. n. 18 del 17/03/2020 che proroga al 31/12/2020 la sospensione della procedura nell'abitazione del debitore principale.

Premesso tutto ciò:

**e s p o n e**

quanto appreso.

**QUESITI ED OPERAZIONI PERITALI**

In data 18/10/2019, in occasione del conferimento di incarico di stima, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sottoponeva all'esperto i seguenti compiti e quesiti.

*"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'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 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;*

*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;

D) 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 ad 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.;"*

Il sottoscritto, ricevuto il mandato, svolgeva le seguenti operazioni:

- a) Il 19/10/2019, come da incarico prendeva contatto con il custode giudiziario , con cui coordinare le operazioni ed i compiti assegnati;
- b) Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto;
- c) Sopralluoghi effettuati insieme al custode giudiziario presso gli immobili oggetto dell'esecuzione a partire dal 30/10/2019;
- d) Accertamenti catastali effettuati presso gli uffici del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa a partire dal 30/10/2019;



- e) ° Accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agencia del Territorio di Ragusa a partire dal 30/10/2019;
- f) Accertamenti relativi alla regolare occupazione degli immobili effettuati presso l'ufficio anagrafe del Comune della città di Scicli, a partire dal 05/12/2019;
- g) Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili effettuati presso l'U.R.P. del comune della città di Scicli, Sportello Unico per l'Edilizia a partire dal 07/05/2020;
- h) Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili effettuati presso l'U.R.P. del comune della città di Modica, Sportello Unico per l'Edilizia a partire dal 24/06/2020;
- i) Redazione della presente relazione di stima;
- j) Deposito telematico dell'originale dell'elaborato;
- k) Trasmissione di copia all'avvocato dei creditori e del debitore, al custode a mezzo posta elettronica.



## Bene 1 - Risposta ai quesiti

Dopo aver verificato e **riscontrato la incompletezza della documentazione**: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato 1, **lo scrivente segnala alla S.V.** in merito alla completezza della documentazione del presente immobile:

- che, diversamente da quanto indicato nella relazione preliminare, porzione della particella 272 sub 1, più precisamente quella riguardante le ex particelle 58 e 59, **sono in parte di terzi estranei al pignoramento (vedasi visura catastale in allegato lotto 1 bene 1).**

Il mediante atto di compravendita del 27/08/1990 eseguito dal Notaio , da potere della , ne acquistò solo la metà indivisa, diversamente da quanto indicato nella relazione preliminare che ne intesta, al , la piena proprietà, altresì le stesse particelle sono oggetto di ipoteche come meglio illustrato di seguito;

- che, diversamente da quanto indicato nella relazione preliminare, la particella 272 sub 1, non è totalmente di proprietà esclusiva del ma, risulta essere la fusione di più particelle oltre a quelle di cui sopra, acquistate in comunione dei beni con la ;
- che, diversamente da quanto indicato nella relazione preliminare, avendo esteso la ricerca al periodo non informatizzato, partita 25322, e avendo reperito l'atto di provenienza, la particella 139 , ex 62 b, del foglio di mappa 155, si può senza ombra di dubbio intestare interamente, ovvero la rimanente parte 104/190 di cui il Notaio non riesce a rilevarne la provenienza, al , in virtù dell'atto di donazione della del 07/11/1968;

- che, diversamente da quanto indicato nella relazione preliminare, la particella 90, corte comune, non viene trasferita al solamente mediante l'atto di compravendita del 27/08/1990 da potere della . Difatti lo stesso recita,

“quota di comproprietà indivisa” ma,

anche da tutte le particelle che si affacciavano sulla stessa particella 90, ovvero le ex particelle, 61, 87, 88, 89, tutte interamente acquistate dall'esecutato;

- che gli Attestati di Prestazione Energetica, forniti gentilmente dalla parte ed allegati al contratto d'affitto trascritto sui beni oggetto di stima, allegato n. 3, relativi ai sub 1 e 2 nella sezione tecnico abilitato, indica nel il tecnico certificatore. Gli stessi poi, risultano firmati iscritta all'

nel contempo alla fine del certificato la stessa allega una dichiarazione

sostitutiva di atto notorio in cui dichiara che è lei stessa la certificatrice;

- che è stata riscontrato, il pignoramento anche sulla particella 100 oggi 254, soppressa in data antecedente al pignoramento stesso;

Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come Allegato 1, lo scrivente predispone il seguente elenco dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, assegnandogli un numero identificativo che servirà nella successiva esposizione della relazione, per l'identificazione degli stessi.

Il presente lotto per posizione, per tipologia e per valutazioni economiche è composto da tre immobili come meglio descritto sotto.

### **Immobilabile n. 1 - Foglio 155 Particella 272 sub 1**

#### **Punto I-a)**

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della provincia di Ragusa - sezione di Modica, dalle ricerche effettuate si evince che l'immobile, sub 1,2,3, è stato originato dalla soppressione delle originarie particelle 58, 59, 60, 61, 87, 88, 89, 90, 127 e porzione delle 100 e 139, transitate in catasto terreni prima dell'attuale intestazione, alle unità censite con il foglio di mappa 155 particelle 274, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, per tipo mappale del 13/11/2013 protocollo n. RG0148845 in atti dal 13/11/2013 presentato il 13/11/2013 (n.148845.2/2013). L'odierna particella è



stata costituita in catasto fabbricati, il 12/12/2013 protocollo n. RG0165771 in atti dal 12/12/2013 COSTITUZIONE (n. 2277.1/2013).

Le stesse risultano essere, solamente in parte di proprietà esclusiva del , le ex 60 e 139. Difatti alcune, le ex 61, 88, 89, 90, 100 e 127, risultano essere state acquistate in data successiva al 27/12/1975, data del matrimonio con la e del relativo inizio della comunione dei beni. Le particelle ex 58 e 59 risultano essere in comproprietà giusta partita catastale 22549, oltre che tra i coniugi, con terzi eredi di . Di conseguenza l'intero immobile sub 1 e sub 2, risulta essere la commistione di quote di proprietà diverse tra i due coniugi e di terzi.

Il bene, di cui alla particella 272 sub 1, risulta essere correttamente intestato in catasto per quanto riguarda la parte interna, mentre la pertinenza esterna risulta essere un mix di parti derivante, dalla piena proprietà del con parti derivanti, dalla comunione dei beni con la moglie e con proprietà di terzi. I beni di piena proprietà esclusiva al , allegato 1, arrivarono: - ex particelle 139 e 60 per l'intero:

da , quota di 104/190, per donazione del 07/11/1968 redatto dal notaio , registrato il 21/11/1962 al n. 2362.

La rimanente parte, quota di 86/190, fu acquistata dalla o, con atto di divisione a rogito notaio del 27/06/1988 rep.

n. 10744/3475 trascritto il 19/07/1988 al n. 8744/10403.

I beni acquistati in comunione dei beni con la , allegato 1, furono acquisite:

- ex particella **58, 59 per la metà indivisa** e la ex particella 89 per intero, con atto di compravendita, dalla , del 27/08/1990 redatto dal notaio , repertorio n. 15834/5053, registrato il 29/08/1990 al

n. 2230;

ex particella 90, ex corte comune alle particelle 88, 89,

con atto di compravendita, **quota di comproprietà della particella 90**, dalla , del  
27/08/1990 redatto dal notaio, repertorio n. 15834/5053, registrato il 29/08/1990  
al n. 2230;

con atto di compravendita, per acquisto della particella 88 e relative  
pertinenze, dalle , del 08/10/1990, redatto dal notaio, repertorio

n. 5245/731, registrato il 09/10/1990 al n. 2576; - ex particella 100

con atto di compravendita, dalle , del 08/10/1990, redatto dal notaio ,  
repertorio n. 5245/731, registrato il 09/10/1990 al n. 2576.

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Sup. catast.	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
1	155	272	1	1	A/7	1	217	€542,28	Cda Cucco Pezzettulla P.T. - 1 Modica	Errata la quota di 1/1

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Confini
1	155	272	1	Particella 272 sub 2: Particella 272 sub 3: Particella 258: Particella 273: Particella 236: Particella 235:

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli comuni in parte o totalmente, escluse le cancellazioni o le restrizioni sui beni (Allegato 1).

**Sulle particelle 272 sub 1, ex 58, ex 59, ex 60, ex 61, ex 89, ex 100, ex 139:**

1. ISCRIZIONE del 25/02/2004 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 3435  
Pubblico ufficiale Repertorio 14752 del 23/02/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

2. ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 8894 Registro Generale 26826  
Pubblico ufficiale Repertorio 17223 del 22/12/2004 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1555 del 06/07/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

3. TRASCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 2243 Registro Generale  
3157 Pubblico ufficiale Repertorio 24767/11270 del 28/02/2019 ATTO TRA  
VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

4. TRASCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 5168 Registro Generale  
7297 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1482/2019  
del 03/05/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

**Comuni sulla particella 100, 58 e 59:**

1. ISCRIZIONE del 28/05/2004 - Registro Particolare 4012 Registro Generale 10773  
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI  
Repertorio 45277/2003 del

02/04/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL  
D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 335 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

**Comuni sulla particella 58 e 59, tutte le formalità nell'ultimo ventennio:**



1. TRASCRIZIONE del 19/04/2001 - Registro Particolare 5554 Registro Generale  
6594 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 992/248 del 11/11/1999  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/06/2002 - Registro Particolare 7550 Registro  
Generale 9299 Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO MODICA Repertorio 216/240  
del 25/11/1991 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE - Formalita di riferimento: Trascrizione n. 14066 del 1991

3. ISCRIZIONE del 26/06/2002 - Registro Particolare 1219 Registro Generale 9772  
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. S.P.A. Repertorio 35/2002 del 26/06/2002  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE EX ART. 77 DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 478 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 483 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1204 del 13/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 25/02/2004 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 3435

Pubblico ufficiale Repertorio 14752 del 23/02/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

5. ISCRIZIONE del 05/05/2004 - Registro Particolare 3443 Registro Generale 9109

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. S.P.A. Repertorio 27499/2003 del  
27/04/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE EX ART. 77 DPR  
602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 479 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 484 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1205 del 13/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 28/05/2004 - Registro Particolare 4012 Registro Generale 10773

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI  
Repertorio 45277/2003 del 02/04/2004



IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 335 del 08/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. TRASCRIZIONE del 20/09/2004 - Registro Particolare 11600 Registro Generale 20015 Pubblico ufficiale Repertorio 16719 del 01/06/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
8. ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 8894 Registro Generale 26826 Pubblico ufficiale Repertorio 17223 del 22/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1555 del 06/07/2005 (EROGAZIONE A SALDO)
9. TRASCRIZIONE del 12/02/2005 - Registro Particolare 1650 Registro Generale 3456 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 784/253 del 14/12/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
10. TRASCRIZIONE del 03/05/2005 - Registro Particolare 4857 Registro Generale 10362 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/185 del 16/02/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
11. ISCRIZIONE del 26/06/2009 - Registro Particolare 3660 Registro Generale 13938 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 123/2009 del 23/03/2005 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 480 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 485 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1206 del 13/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 224 del 31/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
12. TRASCRIZIONE del 25/11/2010 - Registro Particolare 13445 Registro Generale 21643 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 1351/2010 del



08/09/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 10257 del 14/11/2013

\*\*\* NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 481 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. Annotazione n. 486 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. Annotazione n. 1207 del 13/06/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)



13. TRASCRIZIONE del 14/11/2013 - Registro Particolare 10257 Registro Generale

15026 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1351/2010 del

08/09/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13445 del 2010

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 482 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 487 del 27/02/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

**3. Annotazione n. 523 del 06/03/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI) che cancella tutti i pignoramenti sulle particelle ex 58 ed ex 59**

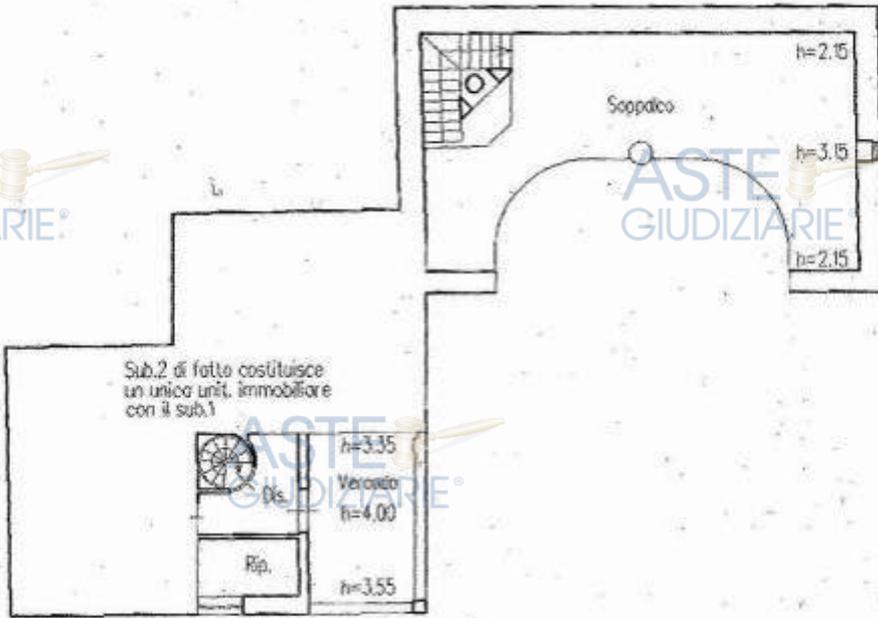
4. Annotazione n. 1208 del 13/06/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

**Punto I-b)** Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode , ad accedere ai luoghi, fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la parte debitrice, per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si descrive l'immobile oggetto di pignoramento



<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettulla
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Piano</b>	Terra
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757902 Longitudine: 14°772902
<b>Caratteristiche interne</b>	L'immobile in questione è una villa, finemente rifinita (foto in allegato n. 2), la cui pavimentazione è in cotto, pareti tinteggiate ed infissi in legno. Al bene in esame, particella 272 sub 1 si accede al soggiorno per il mezzo di due porte finestre e alla cucina per il mezzo di un'altra porta finestra. Al piano terra trovano posto un ampio soggiorno soppalcato, con la comodità di un bagno, mediante una scala in legno si accede al soppalco, vista la notevole altezza, con vista sul soggiorno. Essendo la proprietà, fusione di quote di diverse con per il mezzo del sub 2 si accede alla cucina a cui a sua volta per il mezzo di una scala a chiocciola si accede al piano primo, zona notte ed una veranda.
<b>Caratteristiche esterne</b>	All'immobile, si accede dalla strada comunale Sant'Antonetto Cugni, un'arteria della S.P. 41 strada della campagna modicana, dove la tipologia costruttiva sono le residenze e gli annessi a servizio delle aziende agricole o zootecniche. L'intero edificio esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, in parte lasciato in pietra ed in parte intonacato e rifinito con tonachina. Fa parte dell'immobile il cortile-camminamento nella

	parte antistante l'edificio e nella parte a confinare con il capannone. Compreso al bene c'è un cortile derivato dalla fusione delle ex particelle 58 e 59 a cui si può accedere solamente dalla particella 272 sub 2
<b>Superficie calpestabile mq</b>	<p><u>Piano Terra:</u></p> <p>Soggiorno: 70,68 mq</p> <p>Disimpegno bagno: 1,20 mq</p> <p>Bagno: 2,99 mq</p> <p>Cucina: 23,10 mq</p> <p><u>Piano Primo:</u></p> <p>Soppalco soggiorno: 47,28 mq</p> <p>Porzione di ripostiglio: 3,90 mq</p> <p>Disimpegno: 6,76 mq</p> <p>Porzione di veranda: 14,40 mq</p> <p><u>Zona esterna:</u></p> <p>Ripostiglio: 3,92 mq</p> <p>Cantina-Locale caldaia: 15,36 mq</p> <p>Veranda: 7,54 mq</p>
<b>Barriere architettoniche</b>	L'immobile non ha barriere architettoniche.



In Allegato n. 2 le foto



**Punto I-c)** Il bene è oggetto di locazione, , come da relativo contratto d'affitto del 28/02/2019 trascritto il 01/03/2019. Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157, antecedente alla trascrizione del pignoramento. La durata dell'affitto è stipulato in anni n. 15 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2034.

**Punto I-d,e)** Sul bene non vige nessun vincolo.

**Punto I-f)**

<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettulla
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Dati catastali</b>	Foglio 155 Particella 272 sub 1
<b>Autorizzazione urbanistica Comune Modica</b>	Dalle indagini eseguite presso il comune di Modica e presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, nulla risulta in merito alla sua costruzione e/o ristrutturazione, in quanto realizzato su antichi fabbricati. Recentemente l'intero immobile, tranne il sub 3, è stato ristrutturato. Difficile determinare in assenza di documentazione l'effettiva consistenza originaria ma, dai rilievi metrici e fotografici eseguiti, incrociando i dati con le planimetrie catastali si può presumibilmente ipotizzare, viste le facciate, gli spessori delle pareti esterne e i comportamenti delle stesse all'assorbimento dell'umidità, parete a Nord, un ampliamento al piano primo, in assenza di titolo autorizzativo, così come il corpo locale cantina-caldaia, ripostiglio e bagno accanto al soggiorno. Si fa notare, altresì, che la rappresentazione in mappa catastale della particella ex 60 rispetto alla planimetria cartografica dell'I.G.M. del 1967, risulta

	<p>ruotata. Tale errore venne sanato con il mappale del 2008, così che la sagoma dell'edificio coincide con lo stato di fatto.</p>
<b>Conformità urbanistica</b>	<p>No, come sopra illustrato il piano primo presumibilmente è stato realizzato in assenza di autorizzazione così come l'annesso corpo che contiene il bagno accanto al soggiorno e all'esterno, il ripostiglio e la cantina-locale caldaia. La superficie aggiunta per il solo sub 1 è pari a 81,41 mq per uno sviluppo in cubatura pari a circa 443,76 mc, la stessa per essere sanabile, deve avere la doppia conformità urbanistica e strutturale, ovvero deve rispettare gli indici e le regole dettate dal PRG e dalle norme costruttive all'epoca dell'abuso ed oggi. Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico lo scrivente tale adempimento è possibile in quanto i proprietari dispongono di tantissimo terreno, visto che nella zona in cui si trova l'edificio, l'indice di edificabilità per gli edifici residenziali è pari a 0,03 mc/mq. Da ciò per, per sanare la cubatura abusiva bisogna vincolare la superficie pari a 14.800,00 mq di terreno.</p>
<b>Agibilità/Impianti</b>	<p>Inesistenza del certificato di agibilità. Inesistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico</p>
<b>Autorizzazione Genio Civile</b>	<p>No in quanto l'edificio è molto antico e all'epoca non era necessario il deposito dei calcoli strutturali.</p>
<b>Conformità Genio Civile</b>	<p>No, in quanto l'ampliamento sopra descritto è stato realizzato senza necessaria autorizzazione del Genio</p>

	Civile. Bisogna, per la doppia conformità strutturale bisogna redigere i calcoli secondo la normativa in vigore all'epoca dell'abuso e quella odierna.
<b>Conformità Catasto</b>	Si, anche se è anomalo avere un edificio con la proprietà mista.

I calcoli dei costi necessari per sanare gli abusi, saranno fatti nel successivo sub 2, in quanto di fatto costituiscono un unico immobile.

**Punto I-g)** In allegato n. 3, fornito dalla parte, **Si segnala** che nella sezione tecnico abilitato, viene indicato nel

il tecnico certificatore. Gli stessi poi, risultano firmati dal  
, nel contempo alla fine del certificato la stessa allega una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui dichiara che è lei stessa la certificatrice;

**Punto I-h)** Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguaglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello - Grafil

<b>IMMOBILE n. 1 - Foglio 155 Particella 272 sub 1</b>			
<b><u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>			
<b>Descrizione</b>	<b>S.L. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>S.C. (m<sup>2</sup>)</b>
Residenziale	217	1,00	217
<b>Totale m<sup>2</sup></b>			<b>217</b>
<b><u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u></b>			
<b>MINIMO</b>		<b>MASSIMO</b>	
680		1000	
<b>Tipologia</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Euro</b>	
A Stato d'uso, manutenzione, posizione	0,90	/	
<b>TOTALE</b>	<b>0,90</b>	<b>/</b>	
<b><u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u></b>			
840			
<b><u>CALCOLO VALORE</u></b>			
<b><u>SUPERFICIE</u></b>	<b><u>VALORE Euro/mq</u></b>	<b><u>VALORE EURO</u></b>	
217	840	<b>182.280,00</b>	
<b><u>DECREMENTI</u></b>	<b><u>CALCOLO</u></b>	<b><u>VALORE RESIDUO</u></b>	
A	182.280,00x0,90	<b>164.052,00</b>	
<b><u>VALORE DI STIMA Euro</u></b>			
164.052,00			
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DALL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO Euro</u></b>			
164.052,00x0,85=134.522,64 Euro			
<b><u>VALORE DI STIMA FINALE Euro</u></b>			
134.500,00 Euro			

**Punto I-j)** In Allegati n. 2.

**Punto I-n)** In allegati n. 1-3

**Immobilie n. 2 - Foglio 155 Particella 272 sub 2**

**Punto I-a)**

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della provincia di Ragusa - sezione di Modica, dalle ricerche effettuate si evince che l'immobile, sub 1,2,3, è stato originato dalla soppressione delle originarie particelle 58, 59, 60, 61, 87, 88, 89, 90, 127 e porzione delle 100 e 139, transitate in catasto terreni prima dell'attuale intestazione, alle unità censite con il foglio di mappa 155 particelle 274, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, per tipo mappale del 13/11/2013 protocollo n. RG0148845 in atti dal 13/11/2013 presentato il 13/11/2013 (n.148845.2/2013). L'odierna particella è stata costituita in catasto fabbricati, il 12/12/2013 protocollo n. RG0165771 in atti dal 12/12/2013 COSTITUZIONE (n. 2277.1/2013).

Le stesse risultano essere, solamente in parte di proprietà esclusiva del , le ex 60 e 139. Difatti alcune, le ex 61, 88, 89, 90, 100 e 127, risultano essere state acquistate in data successiva al 27/12/1975, data del matrimonio con e del relativo inizio della comunione dei beni. Di conseguenza l'intero immobile sub 1 e sub 2, risulta essere la commistione di quote di proprietà diverse tra i due coniugi e di terzi.

Il bene, di cui alla particella 272 sub 2, risulta essere correttamente intestato in catasto per quanto riguarda la parte interna, mentre la pertinenza esterna risulta essere un mix con il sub 1, in quanto quando i coniugi acquistarono la particella ex 88, comprarono anche la comproprietà della corte comune, ovvero la ex particella 90. L'odierna particella 272 sub 2, quindi deriva dalle particelle 88 e 127, la 88 fu acquisita con atto di compravendita, dalle , del 08/10/1990, redatto dal notaio , repertorio n. 5245/731, registrato il 09/10/1990 al n. 2576. La particella 127 invece fu acquistata il 13/08/1982, a rogito Notaio da Modica trascritto il 07/09/1982 ai nn. 11560/10211.

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Sup. catast.	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
2	155	272	2	1	A/7	1	144 mq	€426,08	Cda Cucco Pezzettula s.n. Modica	1/2  ½

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Confini
2	155	272	2	Particella 272 sub 1: Particella 272 sub 3: Particella 235: Particella 236:

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

1) ISCRIZIONE del 25/02/2004 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 3435

Pubblico ufficiale Repertorio 14752 del 23/02/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2) ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 8894 Registro Generale 26826

Pubblico ufficiale Repertorio 17223 del 22/12/2004 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1555 del 06/07/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

3)TRASCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 2243 Registro Generale  
3157 Pubblico ufficiale Repertorio 24767/11270 del 28/02/2019 ATTO TRA  
VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

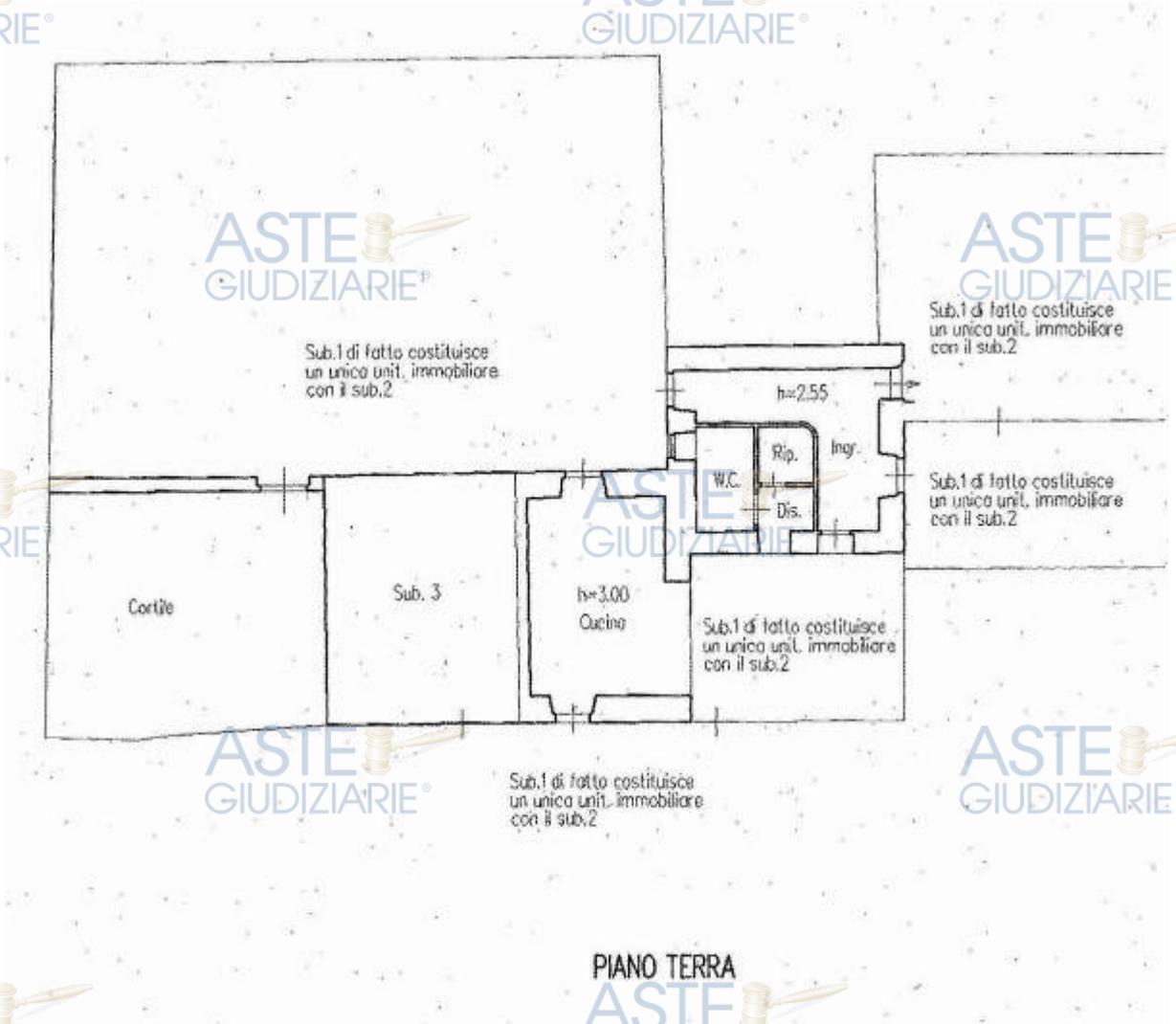
4) TRASCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 5168 Registro Generale  
7297 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1482/2019  
del 03/05/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

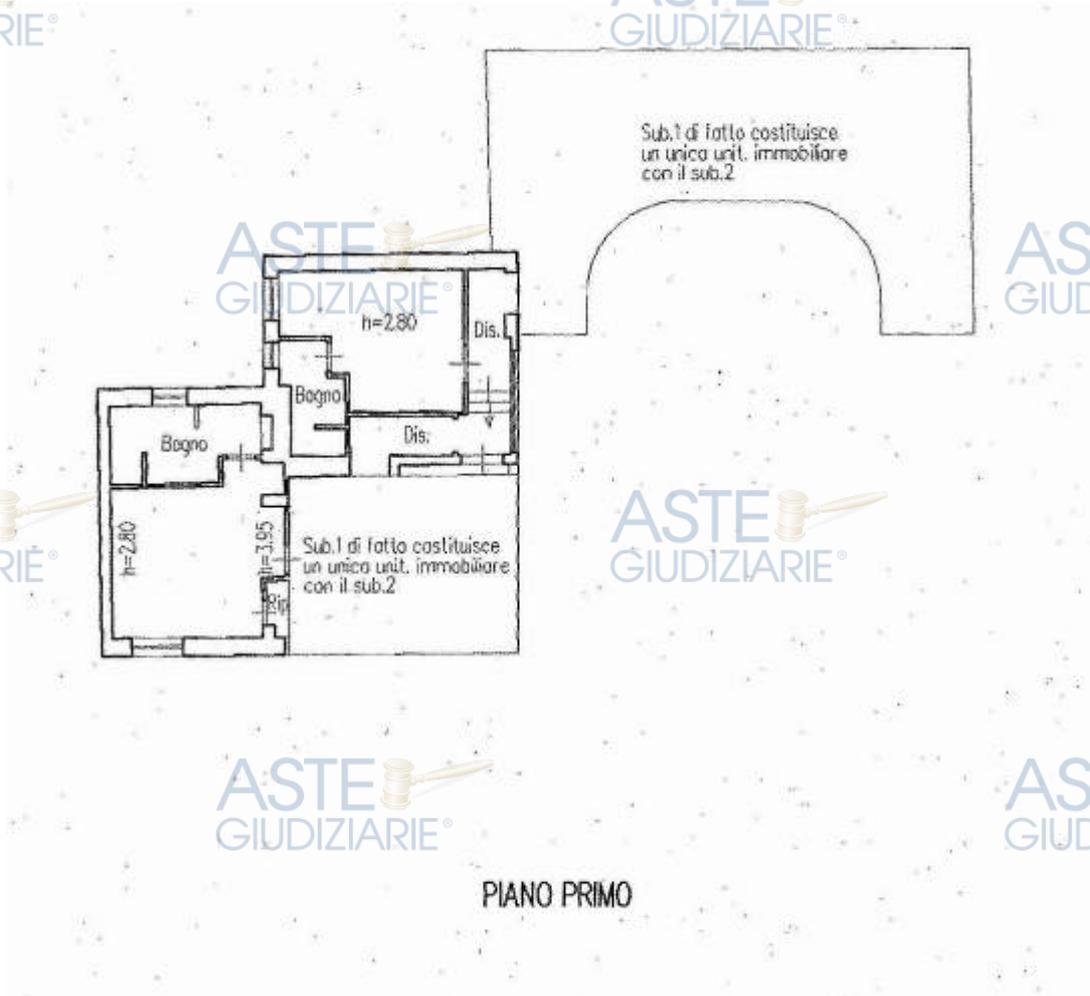
**Punto I-b)** Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode ad accedere ai luoghi,  
fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la parte debitrice,  
per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si descrivono gli  
immobili oggetto di pignoramento

<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettulla
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Piano</b>	Terra
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°75'792 Longitudine: 14°77'269
<b>Caratteristiche interne</b>	L'immobile in questione è una villa, finemente rifinita (foto in allegato n. 2), la cui pavimentazione è in cotto, pareti tinteggiate ed infissi in legno. Al bene in esame, particella 272 sub 2 si accede per il mezzo di due porte finestre, una in cucina ed un'altra dal cortile. Al piano terra trovano posto la cucina, un disimpegno, un ripostiglio ed un Wc. Essendo la proprietà, fusione di quote di diverse con il coniuge dalla cucina si accede alla per il mezzo di una scala a chiocciola al piano primo, dove trovano posto due camere da letto dotate entrambe

	di bagno privato.
<b>Caratteristiche esterne</b>	All'immobile, si accede dalla strada comunale Sant'Antonetto Cugni, un'arteria della S.P. 41 strada della campagna modicana, dove la tipologia costruttiva sono le residenze e gli annessi a servizio delle aziende agricole o zootecniche. L'intero edificio esternamente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, in parte lasciato in pietra ed in parte intonacato e rifinito con tonachina. Al cortile derivato dalla fusione delle ex particelle 58 e 59 a cui si può accedere solamente dalla presente particella 272 sub 2
<b>Superficie calpestabile mq</b>	<u>Piano Terra:</u> Disimpegno bagno: 4,90 mq Ripostiglio: 2,50 mq Bagno: 2,99 mq Cucina: 22,40 mq Ingresso: 13,50 <u>Piano Primo:</u> Letto 1: 14,66 mq Bagno 1: 4,50 mq Letto 2: 19,20 mq Bagno 2: 7,30 mq
<b>Presenza barriere architettoniche</b>	L'immobile non ha barriere architettoniche.

Foto in Allegato n. 2.





**Punto I-c)** Il bene è oggetto di locazione, alla , come da relativo contratto d'affitto del 28/02/2019 trascritto il 01/03/2019. Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157, antecedente alla trascrizione del pignoramento. La durata dell'affitto è stipulato in anni n. 15 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2034.

**Punto I-d,e)** Sul bene non vige nessun vincolo.

**Punto I-f)**

<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettulla
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Dati catastali</b>	Foglio 155 Particella 272 sub 2

<p><b>Autorizzazione urbanistica Comune Modica</b></p>	<p>Dalle indagini eseguite presso il comune di Modica e presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, nulla risulta in merito alla sua costruzione e/o ristrutturazione, in quanto realizzato su antichi fabbricati. Recentemente l'intero immobile, tranne il sub 3, è stato ristrutturato. Difficile determinare in assenza di documentazione l'effettiva consistenza originaria ma, dai rilievi metrici e fotografici eseguiti, incrociando i dati con le planimetrie catastali si può presumibilmente ipotizzare, viste le facciate, gli spessori delle pareti esterne e i comportamenti delle stesse all'assorbimento dell'umidità, parete a Nord, un ampliamento al piano primo, in assenza di titolo autorizzativo.</p>
<p><b>Conformità urbanistica</b></p>	<p>No, come sopra illustrato il piano primo presumibilmente è stato realizzato in assenza di autorizzazione. La superficie aggiunta per il solo sub 2 è pari a 74,24 mq per uno sviluppo in cubatura pari a circa 243,54 mc, la stessa per essere sanabile, deve avere la doppia conformità urbanistica e strutturale, ovvero deve rispettare gli indici e le regole dettate dal PRG e dalle norme costruttive all'epoca dell'abuso ed oggi. Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico lo scrivente tale adempimento è possibile in quanto i proprietari dispongono di tantissimo terreno, visto che nella zona in cui si trova l'edificio, l'indice di edificabilità per gli edifici residenziali è pari a 0,03 mc/mq. Da ciò per, per sanare la cubatura abusiva bisogna vincolare la superficie pari a 8.200 mq di terreno.</p>

<b>Agibilità/Impianti</b>	Inesistenza del certificato di agibilità. Inesistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico
<b>Autorizzazione Genio Civile</b>	No in quanto l'edificio è molto antico e all'epoca non era necessario il deposito dei calcoli strutturali.
<b>Conformità Genio Civile</b>	No, in quanto l'ampliamento sopra descritto è stato realizzato senza necessaria autorizzazione del Genio Civile. Bisogna, per la doppia conformità strutturale bisogna redigere i calcoli secondo la normativa in vigore all'epoca dell'abuso e quella odierna.
<b>Conformità Catasto</b>	Si, anche se è anomalo avere un edificio con la proprietà mista.

<b>Costi conformità Comune/Genio Civile/Catasto sub 1 e 2</b>	Le difformità riscontrate, sono sanabili ai sensi dell'art. 36 della Legge 380/01, la quale prevede, in caso di lavori eseguiti in mancanza di autorizzazione, una sanzione minima pari a 516,00 Euro, il pagamento degli oneri di urbanizzazione e di costruzione in misura doppia per il sub 1 e 2, pari a 30.000,00 Euro ma, solo dopo anche alla necessaria verifica strutturale e relativo deposito dei calcoli al Genio Civile. A ciò si deve aggiungere l'onorario di un tecnico, per eseguire tale lavoro urbanistico/strutturale, il quale ammonta a 5.000,00 Euro. A ciò va aggiunto la predisposizione dell'agibilità dei locali che oltre alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico stimabili in circa 1.000,00 Euro.
---	--

**Per un costo presumibile totale di 36.516,00 Euro.**

**Punto I-g)** In allegato alla perizia è riportato l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) (Allegato n. 3).

**Punto I-h)** Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello - Grafil

IMMOBILE n. 2 - Foglio 145 Particella 723 sub 2			
<b><u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>			
Descrizione	S.L. (m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguglio	S.C. (m <sup>2</sup> )
Residenziale	144	1,00	144
Totale m <sup>2</sup>			144
<b><u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u></b>			
MINIMO		MASSIMO	
680		1000	
Tipologia		Coeff.	Euro
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	0,90	/
TOTALE		0,90	/

<b><u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u></b>		
840		
<b><u>CALCOLO VALORE PIANO PRIMO</u></b>		
<b><u>SUPERFICIE</u></b>	<b><u>VALORE Euro/mq</u></b>	<b><u>VALORE EURO</u></b>
144	840	120.960,00
<b><u>DECREMENTI</u></b>	<b><u>CALCOLO</u></b>	<b><u>VALORE RESIDUO</u></b>
A	120.960,00x0,90	108.864,00
<b><u>VALORE DI STIMA Euro</u></b>		
108.864,00 Euro		
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DAGLI ABUSI TOTALI SUB 1 E 2 Euro</u></b>		
108.864,00-36.516,00=72.348,00 Euro		
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DALL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO Euro</u></b>		
72.348,00x0,85=61.495,80 Euro		
<b><u>VALORE DI STIMA FINALE Euro</u></b>		
61.500,00 Euro		

**Punto I-i)** In Allegati

**Punto I-j)** In Allegati n. 2.

**Punto I-n)** In Allegati n. 1-4

### **Immobile n. 3 - Foglio 155 Particella 272 sub 3**

**Punto I-a)**

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della provincia di Ragusa - sezione di Modica, dalle ricerche effettuate si evince che l'immobile, sub 1,2,3, è stato originato dalla soppressione delle originarie particelle 58, 59, 60, 61, 87, 88, 89, 90, 127 e porzione delle 100 e 139, transitate in catasto terreni prima dell'attuale intestazione, alle unità censite con il foglio di mappa 155 particelle 274, 275, 276, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, per tipo mappale del 13/11/2013 protocollo n. RG0148845 in atti dal 13/11/2013 presentato il 13/11/2013 (n.148845.2/2013). L'odierna particella è

stata costituita in catasto fabbricati, il 12/12/2013 protocollo n. RG0165771 in atti dal 12/12/2013 COSTITUZIONE (n. 2277.1/2013).

Le stesse risultano essere, solamente in parte di proprietà esclusiva del le ex 60 e 139. Difatti alcune, le ex 61, 87, 88, 89, 90, 100 e 127, risultano essere state acquistate in data successiva al 27/12/1975, data del matrimonio con la e del relativo inizio della comunione dei beni. Di conseguenza l'intero immobile sub 1, sub 2 e 3 risultano essere la commistione di quote di proprietà diverse tra i due coniugi e di terzi.

Il bene, di cui alla particella 272 sub 3, risulta essere correttamente intestato in catasto per quanto riguarda la parte interna, mentre la pertinenza esterna risulta essere un mix con il sub 1, in quanto quando i coniugi acquistarono la particella ex 87, comprarono anche la comproprietà della corte comune, ovvero la ex particella 90. L'odierna particella 272 sub 3, quindi deriva dalla particella 87 e fu acquistata con atto di compravendita, dalla il 10/06/1999 Repertorio 22372 protocollo n. 165271 Voltura in atti dal 20/11/2001 Repertorio n.: 22372 Rogante: Sede: SCICLI. TRASCRIZIONE del 17/06/1999 - Registro Particolare 7087 Registro Generale 9146.

<b>Id. immobile</b>	<b>Fgl.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Sup. catast.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Quota di proprietà</b>
3	155	272	3		Unità collabente				Cda Cucco Pezzettula s.n. Modica	1/2  ½

<b>Id. immobile</b>	<b>Fgl.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Confini</b>
---------------------	-------------	--------------	------------	----------------

3	155	272	3	Particella 272 sub 2:
---	-----	-----	---	-----------------------

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenda del Territorio di Ragusa si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

1) ISCRIZIONE del 25/02/2004 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 3435  
Pubblico ufficiale Repertorio 14752 del 23/02/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2) ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 8894 Registro Generale 26826  
Pubblico ufficiale Repertorio 17223 del 22/12/2004 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1555 del 06/07/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

3) TRASCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157 Pubblico ufficiale Repertorio 24767/11270 del 28/02/2019 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

4) TRASCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 5168 Registro Generale 7297 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1482/2019 del 03/05/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Punto I-b)** Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode, ad accedere ai luoghi, fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la parte debitrice, per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si descrivono gli

immobili oggetto di pignoramento

<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Piano</b>	Terra
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757963 Longitudine: 14°772641
<b>Caratteristiche interne</b>	Il bene in questione è un immobile allo stato rustico con il tetto in legno, utilizzato come magazzino
<b>Caratteristiche esterne</b>	All'immobile, si accede dalla strada comunale Sant'Antonetto Cugni, un'arteria della S.P. 41 strada della campagna modicana, dove la tipologia costruttiva sono le residenze e gli annessi a servizio delle aziende agricole o zootecniche. L'intero edificio esternamente si presenta allo stato rustico, la porta d'ingresso è in legno molto invecchiato.
<b>Superficie calpestabile mq</b>	Magazzino: 37,80 mq
<b>Presenza barriere architettoniche</b>	No

Foto in Allegato n. 2.

**Punto I-c)** Il bene è oggetto di locazione, alla , come da relativo contratto d'affitto del 28/02/2019 trascritto il 01/03/2019. Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157, antecedente alla trascrizione del pignoramento. La durata dell'affitto è stipulato in anni n. 15 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2034.

**Punto I-d,e)** Sul bene non vige nessun vincolo.

**Punto I-f)**

<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Dati catastali</b>	Foglio 145 Particella 723 sub 2
<b>Autorizzazione urbanistica Comune Modica</b>	Dalle indagini eseguite presso il comune di Modica, nulla risulta a riguardo la costruzione dell'edificio.
<b>Conformità urbanistica</b>	Si, l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967.
<b>Agibilità/Impianti</b>	Inesistenza del certificato di agibilità, perché come sopra citato l'immobile è datato. L'immobile è privo di impianto elettrico e di riscaldamento
<b>Autorizzazione Genio Civile</b>	/
<b>Conformità Genio Civile</b>	/
<b>Conformità Catasto</b>	No, occorrerebbe dare una classificazione al bene, in quanto lo stesso non è classificabile come immobile collabente, difatti non presenta nessun problema strutturale.

<b>Costi conformità Comune/Genio Civile</b>	/
<b>Costi conformità Catasto</b>	1.000,00 Euro

**Punto I-g)** Per il cespite in esame non è necessario l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) (Allegato n. 3).

**Punto I-h)** Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

“Stima dei beni residenziali” di Graziano Castello - Grafil

<b>IMMOBILE n. 3 - Foglio 155 Particella 272 sub 3</b>			
<b><u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>			
<b>Descrizione</b>	<b>S.L. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>S.C. (m<sup>2</sup>)</b>
Residenziale piano primo	37,80	1,00	37,80
<b>Totale m<sup>2</sup></b>			<b>37,80</b>
<b><u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u></b>			
<b>MINIMO</b>		<b>MASSIMO</b>	
140		280	
<b>Tipologia</b>		<b>Coeff.</b>	<b>Euro</b>
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	0,85	/
<b>TOTALE</b>		<b>0,85</b>	<b>/</b>
<b><u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u></b>			

210		
<b><u>CALCOLO VALORE</u></b>		
<b><u>SUPERFICIE</u></b>	<b><u>VALORE Euro/mq</u></b>	<b><u>VALORE EURO</u></b>
37,80	210	7.938,00
<b><u>DECREMENTI</u></b>	<b><u>CALCOLO</u></b>	<b><u>VALORE RESIDUO</u></b>
A	7.938,00x0,85	6.747,30
<b><u>VALORE DI STIMA Euro</u></b>		
6.747,30 Euro		
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DAGLI ABUSI Euro</u></b>		
6.747,30-1.000,00=5.747,30 Euro		
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DALL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO Euro</u></b>		
5.747,30x0,85=4.885,21 Euro		
<b><u>VALORE DI STIMA FINALE Euro</u></b>		
5.000,00 Euro		

**Punto I-j)** In Allegati n. 2.

**Punto I-n)** In allegati n. 1-4



<b><u>TABELLA RIEPILOGATIVA BENE 1</u></b>	
<b>IMMOBILE</b>	<b>VALORE DI STIMA</b>
1	134.500,00
2	61.500,00
3	5.000,00
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>201.000,00</u></b>
<b><u>Valore finale di stima</u></b>	
<b><u>201.000,00 Euro</u></b>	



Il valore di stima finale calcolato dallo scrivente è pari a 201.000,00 Euro



## **Bene n. 2 - Risposta ai quesiti**

### **Punto I-a)**

Dopo aver verificato e riscontrato la completezza della documentazione: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato 1, **lo scrivente segnala alla S.V. in merito alla completezza della documentazione del presente immobile, che il bene oggetto della presente, particella 258 sub 1 cat.**

**D/10, erroneamente a quanto scritto dal Notaio nella relazione preliminare e dai tecnici del \_\_\_\_\_ e poi dal Comune di Modica, ricade all'interno della ex particella 100, di conseguenza poiché tale particella è stata acquisita in regime di comunione dei beni con la moglie, \_\_\_\_\_, lo stesso non è di proprietà esclusiva del \_\_\_\_\_ ma è in comproprietà con la moglie. Si segnala anche, il**

**pignoramento della particella 100, già soppressa da tempo.** Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come da Allegato 1, lo scrivente predispose il seguente elenco dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, assegnando ad ognuno un numero identificativo che servirà nella successiva esposizione della relazione, per l'identificazione degli stessi.

**Il presente lotto, per posizione, per tipologia, per valutazioni economiche e soprattutto per la sua autonomia funzionale è composto da un solo immobile, identificato al foglio 155 particella 258 sub lettera A, come da elaborato planimetrico,** come meglio descritto sotto.

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della provincia di Ragusa - sezione di Scicli, dalle ricerche effettuate si evince l'immobile è stato originato dalla soppressione dell'unità censita con il foglio di mappa 155 particella 100, la quale aveva un'estensione pari a 15500 mq, in seguito al frazionamento del 24/11/2008 protocollo n. RG0216500 in atti dal

24/11/2008 (n. 216500.1/2008). Tale frazionamento ha creato l'odierna particella 254 di 10480 mq e la ex 255 dei rimanenti 5020 mq.

**Con tabella di variazione del 24/11/2008 protocollo n. RG0216500 in atti dal 24/11/2008 (n. 216500.1/2008), il tecnico del ha unito, impropriamente, la particella ex 255 con la particella ex 257. Difatti la ex 257 prima di questa variazione aveva un'estensione di 2446 mq, dopo 7466 mq. Con tale variazione si ha la promiscuità tra la particella di proprietà esclusiva del , ex 139 poi ex 257, con quella in comproprietà con la moglie, ex 100, poi ex 255. Da questo cocktail di particelle, la ex 257 si è poi trasformata nell'odierna 258 per il mezzo del tipo mappale del 24/11/2008 protocollo n. RG0216500 in atti dal 24/11/2008 (n. 216500.1/2008).**

Come sopra anticipato la particella dove ricade il bene oggetto della presente risulta essere in comproprietà tra il Si in virtù dell'atto di compravendita, in comunione legale dei beni, del 08/10/1990 a rogito del Notaio repertorio n. 5245, trascritto il 18/10/1990 ai nn. 13289/10836 dalla

**Punto I-a**

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Sup. catast.	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
1	155	258	1	1	D/10			€ 7.124,80	Cda Cucco Pezzettulla sn Piano Terra - 1 Modica	1/2   ½

<b>Id. immobile</b>	<b>Fgl.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Confini</b>
1	155	258	1	Particella 272:  Particella 254:  Particella 258:  Particella 129:

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agazia del Territorio di Ragusa si sono riscontate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

A) TRASCRIZIONE del 28/10/2010 - Registro Particolare 12349 Registro Generale 19847 Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 85/2010 del 13/10/2010 ATTO AMMINISTRATIVO - AUTORIZZAZIONE S.U.A.P.

B) TRASCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157 Pubblico ufficiale Repertorio 24767/11270 del 28/02/2019 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

C) TRASCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 5168 Registro Generale 7297 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1482/2019 del 03/05/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

**Punto I-b)** Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode, ad accedere ai luoghi, fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la

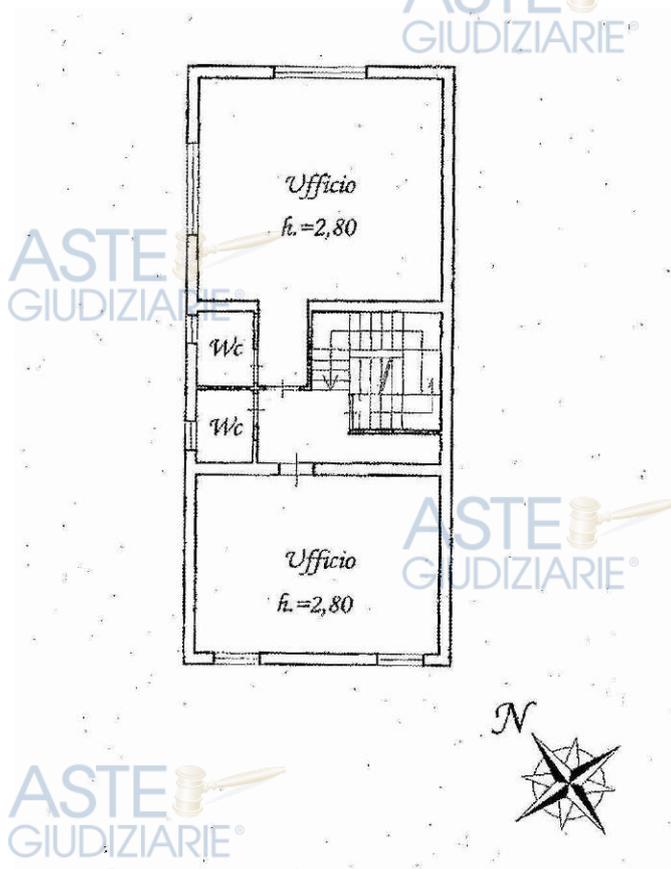
parte debitrice, per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si descrive l'immobile oggetto di pignoramento

<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	sn
<b>Piano</b>	Terra - Primo
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757788 Longitudine: 14°773585
<b>Caratteristiche interne</b>	<p>L'immobile in questione attualmente è adibito a magazzino deposito e confezionamento prodotti ortofrutticoli relativi servizi ed uffici.</p> <p>Un'ampia zona di confezionamento dei prodotti, permette una comoda lavorazione dei prodotti, i quali possono essere conservati in due celle frigorifere. La struttura di questo corpo è mista cemento armato e acciaio per quanto riguarda la copertura. Accanto alla zona di lavorazione, trova posto al piano terra un ufficio, i servizi igienici e la sala mensa. Al piano primo ci sono due uffici e i servizi igienici.</p>
<b>Caratteristiche esterne</b>	<p>L'immobile all'esterno prevede un ampio spiazzale, con relativa banchina di carico e scarico coperto da una tettoia. Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione.</p>
<b>Superficie calpestabile mq</b>	<p><u>Piano terra</u></p> <p>Magazzino: 976 mq Ufficio: 30,00 mq Corridoio: 5,30 mq</p>



	Bagno 1: 1,95 mq Bagno 2: 1,95 mq Bagno 3: 1,95 mq Mensa: 37,10 mq <u>Piano Primo</u> Ufficio 1: 30,00 mq Ufficio 2: 37,10 mq Corridoio 1: 2,60 mq Corridoio 2: 5,20 mq
--	---





In Allegato n. 2 le foto

**Punto I-c)** Il bene è oggetto di locazione, alla , come da relativo contratto d'affitto del 28/02/2019 trascritto il 01/03/2019. Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157, antecedente alla trascrizione del pignoramento. La durata dell'affitto è stipulato in anni n. 15 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2034.

**Punto I-d,e)** Sul bene non vige nessun vincolo.



**Punto I-f)**

<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	s.n.
<b>Dati catastali</b>	Foglio 155 Particella 258 sub 1 - A
<b>Autorizzazione urbanistica Comune Modica</b>	Dalle indagini eseguite presso il comune di Modica risulta che l'immobile è oggetto di sanatoria, rilasciata dal Suap del Comune di Modica n. 85 del 13/10/2010.
<b>Conformità urbanistica</b>	Si
<b>Agibilità</b>	Inesistenza del certificato di agibilità.
<b>Autorizzazione Genio Civile</b>	Si, in data 03/07/2009 prot. 140298, per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. Collaudo del 09/10/2019 prot 2287.
<b>Conformità Genio Civile</b>	Si
<b>Conformità Catasto</b>	No

<b>Costi conformità Comune/Genio Civile/Catasto</b>	La predisposizione dell'agibilità dei locali, avverrà dopo l'ultimo adempimento da ottemperare, ovvero la realizzazione degli scarichi fognari di cui si aspetta autorizzazione da parte del Comune di Modica oltre a ciò bisogna considerare la spesa di circa 1.000,00 Euro come onorario di un professionista. Andrebbero poi rettificare tutte le intestazioni del bene, inserendo anche la moglie, in primis iniziando eseguendo un frazionamento in modo da eliminare l'attuale promiscuità di proprietà nella particella 258. Il tutto
---	---

	presumibilmente sarà pari a 3.000,00 Euro <b><u>Per un costo presumibile totale di 4.000,00 Euro.</u></b>
--	--

**Punto I-g)** Per la tipologia d'immobile, è necessario produrre l'attestato di prestazione energetica, è stato fornito dalla parte ed allegato alla presente (A.P.E.), anche se lo stesso non identifica appieno il bene, andrebbe meglio specificato come da elaborato planimetrico.

**Punto I-h)** Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguaglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni produttivi" di Graziano Castello - Grafill

<b>IMMOBILE n. 1 - Foglio 155 Particella 258 sub 1-A</b>			
<b><u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>			
<b>Descrizione</b>	<b>S.L. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>S.C. (m<sup>2</sup>)</b>
Magazzino	976,00	1,00	976,00
Uffici	221,20	1,00	221,20
<b>Totale m<sup>2</sup></b>			<b>1.197,20</b>
<b><u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u></b>			
<b>MINIMO</b>		<b>MASSIMO</b>	
140		280	
<b>Tipologia</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Euro</b>	
A Manutenzione	0,95	/	
<b><u>VALORE DI MERCATO USATO MAGAZZINO Euro</u></b>			
280			
<b><u>VALORE DI MERCATO USATO UFFICI Euro</u></b>			
280			
<b><u>CALCOLO VALORE</u></b>			
<b><u>SUPERFICIE</u></b>	<b><u>VALORE Euro/mq</u></b>	<b><u>VALORE EURO</u></b>	
976,00	280	273.280,00	
221,20	280	61.936,00	
<b><u>DECREMENTI</u></b>	<b><u>CALCOLO</u></b>	<b><u>VALORE RESIDUO</u></b>	
Magazzino	273.280,00x0,95	259.616,00	
Uffici	61.936,00x0,95	58.839,20	
<b><u>VALORE DI STIMA Euro</u></b>			
318.455,20			
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DAGLI ABUSI Euro</u></b>			
318.455,20-4.000,00=314.455,20 Euro			
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DALL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO Euro</u></b>			
314.455,20x0,85=267.286,92 Euro			
<b><u>VALORE DI STIMA FINALE Euro</u></b>			
267.300,00 Euro			

**Punto I-j)** In Allegati n. 2.

**Punto I-n)** In allegati n. 1-3

<b><u>TABELLA RIEPILOGATIVA BLOCCO 2</u></b>	
<b>IMMOBILE</b>	<b>VALORE DI STIMA</b>
1	318.455,20
Valore detratto dagli abusi	314.455,20
Valore detratto dall'abbattimento forfettario 15%	267.286,92
<b><u>TOTALE</u></b>	<b>267.300,00</b>
<b><u>Valore finale di stima</u></b>	
<b><u>267.300,00 Euro</u></b>	

Il valore di stima finale calcolato dallo scrivente è pari a 267.300,00 Euro.

### **Bene n. 3 - Risposta ai quesiti**

#### **Punto I-a)**

Dopo aver verificato e riscontrato la completezza della documentazione: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato 1, **lo scrivente segnala alla S.V. in merito alla completezza della documentazione del presente immobile:**

**che per le particelle 129,254,142, come erroneamente intestate in catasto e relazionato dal Notaio nella relazione notarile preliminare, le stesse non sono di proprietà esclusiva del ma sono in comproprietà con la moglie S in virtù della comunione dei beni, essendo stati acquistati dopo aver contratto matrimonio;**

**che la ex particella 100 del foglio 155, è stata pignorata nonostante la stessa da tempo è stata soppressa;**

**che le serre insistenti sulle particelle 57,83,97 del foglio 155, sono irrigate per il mezzo di tubazione che attraversa la particella 235, proprietà di terzi senza nessun contratto ma in virtù di un accordo verbale;**

**che la particella 140 del foglio 155, è in comproprietà dal con terzi estranei al pignoramento**

Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come da Allegato 1, lo scrivente predispone il seguente elenco dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, assegnando ad ognuno un numero identificativo che servirà nella successiva esposizione della relazione, per l'identificazione degli stessi.

**Il presente lotto, per posizione, per tipologia, per valutazioni economiche e soprattutto per la sua autonomia funzionale è composto da sedici terreni e due depositi, i quali costruiti abusivamente non risultano censiti in catasto** come meglio descritto sotto.



Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e terreni della provincia di Ragusa - sezione di Modica, dalle ricerche effettuate si evince che gli immobili di cui al foglio 155 particelle 126,83,86,130,57,97,105,129,142,140 non hanno subito variazioni. Invece:

- le particelle 266,267,268,269 derivano dalla originaria particella 106, che con tipo mappale del 24/11/2008 protocollo n. RG0216481 in atti dal 24/11/2008 (n. 216481.1/2008) è stata scissa nelle particelle 252 e 253. A sua volta con FRAZIONAMENTO del 10/02/2011 protocollo n. RG0034445 in atti dal 10/02/2011 presentato il 09/02/2011 (n. 34445.1/2011), la particella 252 ha dato origine alle odierne particelle 266,267,268,269;
- la particella 273, deriva dall'originaria 139 che con FRAZIONAMENTO del 24/11/2008 protocollo n. RG0216500 in atti dal 24/11/2008 (n. 216500.1/2008) ha creato la particella 256, la stessa con Tipo mappale del 13/11/2013 protocollo n. RG0148845 in atti dal 13/11/2013 presentato il 13/11/2013 (n.148845.1/2013) ha dato vita alla odierna particella 273;
- la particella 254, deriva dall'originaria particella 100 mediante FRAZIONAMENTO del 24/11/2008 protocollo n. RG0216500 in atti dal 24/11/2008 (n. 216500.1/2008);
- i due depositi non censiti in catasto, ricadono all'interno della particella 273 di proprietà esclusiva del

Per quanto riguarda la proprietà:  
sono di esclusiva proprietà del solamente le particelle 273 e 105.

La particella 273, in virtù dell'atto di donazione, fatto a suo favore da parte da , quota di 104/190, per donazione del 07/11/1968 redatto dal , registrato il 21/11/1962 al n. 2362.





La rimanente parte, quota di 86/190, fu acquistata dalla , con atto di divisione a rogito notaio del 27/06/1988 rep.

n. 10744/3475 trascritto il 19/07/1988 al n. 8744/10403.

La particella 105, fu acquistata dalla con atto di divisione a rogito notaio del 27/06/1988 rep. n. 10744/3475 trascritto il 19/07/1988 al n. 8744/10403.

Risultano in comproprietà, tra il , per 2/4, e terzi estranei al pignoramento, la particella di cui al foglio 155 particella 140. Esse furono acquisite dalla , con atto di divisione a rogito notaio del 27/06/1988 rep. n. 10744/3475 trascritto il 19/07/1988 al n. 8744/10403.

In comproprietà, tra il in virtù della comunione dei beni a seguito del matrimonio tra i due le seguenti particelle:

la 126, fu acquistata il 13/08/1982, a rogito Notaio trascritto il 07/09/1982 ai nn. 11560/10211 dalla ;

la particella 83,86 e 130, furono acquisite il 24/11/1989, a rogito Notaio trascritto al n. 2931 il 12/12/1989 dai

le particelle 57 e 97, furono acquistate con atto di compravendita, dalla il 10/06/1999 Repertorio 22372 protocollo n. 165271 Voltura in atti dal 20/11/2001 Repertorio n.: 22372 Rogante: Sede: . TRASCRIZIONE del 17/06/1999 - Registro Particolare 7087 Registro Generale 9146; le

particelle 266,267,268,269, ex 106, in virtù dell'atto di compravendita, del 30/08/1990, Voltura in atti dal 18/01/1992 Repertorio n.: 15857 Rogante: Sede: SCICLI Registrazione: UR Sede: MODICA n: 2270 del 05/09/1990 (n. 3890.1/1990) dalle ;



la particella 129, con atto di compravendita, dalla S del 27/08/1990 redatto dal notaio , repertorio n. 15834/5053, registrato il 29/08/1990 al n. 2230; l'odierna particella 254, ex 100, mediante l'atto di compravendita, del 08/10/1990 a rogito del Notaio , repertorio n. 5245, trascritto il 18/10/1990 ai nn. 13289/10836 dalla ed infine la particella 142, mediate atto di compravendita del 03/02/1994, dalle , a rogito Notaio , trascritto il 24/02/1994 al n. 534.

**Punto I-a)**

<b>Id. immobile</b>	<b>Fgl.</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Reddito Domenicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Quota di proprietà</b>
1	155	126	Serra	U	1.55.40	€ 1.083,47	€ 337,08	Cda Cucco Pezzettula Modica	½  ½
2	155	83	Serra	U	17.06	€ 118,95	€ 37,01	Cda Cucco Pezzettula Modica	½  ½
3	155	86	Serra	U	45.20	€ 315,14	€ 98,04	Cda Cucco Pezzettula Modica	½  ½

4	155	130	Serra	U	7.70	€ 53,69	€ 16,70	Cda Cucco Pezzettula Modica	½  ½
5	155	57	Serra	U	1.45.00	€ 1.010,96	€ 314,52	Cda Cucco Pezzettula Modica	½  o ½
6	155	97	Serra	U	53.00	€ 369,52	€ 114,96	Cda Cucco Pezzettula Modica	½  ½
7	155	266	Seminativo Arborato	3	1.42.23	€ 84,47	€ 40,40	Cda Cucco Pezzettula Modica	½  ½
8	155	267	Seminativo Arborato	3	60.51	€ 35,94	€ 17,19	Cda Cucco Pezzettula Modica	½  ½
9	155	268	Seminativo Arborato	3	19.55	€ 11,61	€ 5,55	Cda Cucco Pezzettula Modica	½  ½

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

10	155	269	Seminativo Arborato	3	4.11	€ 2,44	€ 1,17	Cda Cucco Pezzettula Modica	½
11	155	273	Serra	U	1.65.68	€ 1.155,15	€ 359,38	Cda Cucco Pezzettula Modica	1/1
12	155	105	Serra	U	1.91.00	€ 1.331,68	€ 414,30	Cda Cucco Pezzettula Modica	1/1
13	155	129	Serra	U	1.60.00	€ 1.115,55	€ 347,06	Cda Cucco Pezzettula Modica	½
14	155	254	Serra	U	1.04.80	€ 730,68	€ 227,32	Cda Cucco Pezzettula Modica	½ ½
15	155	142	Serra	U	2.09.60	€ 1.461,37	€ 454,65	Cda Cucco Pezzettula Modica	½ ½
16	155		Da censire in quanto non accatastate					Cda Cucco Pezzettula Modica	

ASTE  
GIUDIZIARIE®

			ma ricadenti all'interno della particella 273.						
17	155		Da censire in quanto non accatastate ma ricadenti all'interno della particella 273.					Cda Cucco Pezzettula Modica	
18	155	140	Carrubeto	3	9.50	€ 4,91	€ 3,19	Cda Cucco Pezzettula Modica	½  ¼  ¼

<b>Id. immobile</b>	<b>Fgl.</b>	<b>Part.</b>	<b>Confini</b>
1	155	126	Strada interpodereale Strada Provinciale 41 Particella 273: Particella 140: Particella 62: Arrabito Carmelo -

2	155	83	Particella 235: Particella 101: Particella 97: Strada interpodereale
3	155	86	Particella 130: Particella 63: Particella 142: Particella 258: Particella 268: Particella 266:
4	155	130	Particella 129: Particella 258 Particella 86: Particella 268: Concetta
5	155	57	Particella 97: Particella 224: Strada interpodereale Strada Provinciale 41
6	155	97	Strada interpodereale Particella 57:
7	155	266	Particella 142: Particella 108: Particella 267: Particella 268:
8	155	267	Particella 138: Particella 107: Particella 266:
9	155	268	Particella 124: Particella 253: Particella 266:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

			Particella 269:
10	155	269	Particella 124: Particella 138: Particella 266: Particella 267:
11	155	273	Particella 126: Particella 62: Particella 105: Particella 63: Particella 258: Strada interpodereale
12	155	105	Particella 273: Particella 63: Particella 62:
13	155	129	Particella 258 Particella 67: Particella 120: Particella 124: Particella 130: Particella 254:
14	155	254	Particella 101: Particella 67: Particella 129: Particella 258 Particella 235:
15	155	142	Particella 86: Particella 63: Particella 246: Particella 247:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

			Particella 266:
16	155		Immobile da censire, allo stato attuale privo di confine ma, ricadente all'interno della particella 273.
17	155		Immobile da censire, allo stato attuale privo di confine ma, ricadente all'interno della particella 273.
18	155	140	Particella 126: Particella 62: Strada provinciale 41

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa si sono riscontate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

comune alle particelle: 126,83,86,130,57,97,ex106 (oggi 266,267,268,269), ex 139 (oggi 273), 105,129, ex 100 (oggi 254), 142, 140 del foglio 155:

A) ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 8894 Registro Generale 26826

Pubblco ufficiale Repertorio 17223 del 22/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1555 del 06/07/2005 (EROGAZIONE A SALDO);

comune alle particelle: 126,83,86,130,57,97,266,267,268,269,273,105,129,254,142 del foglio 155:

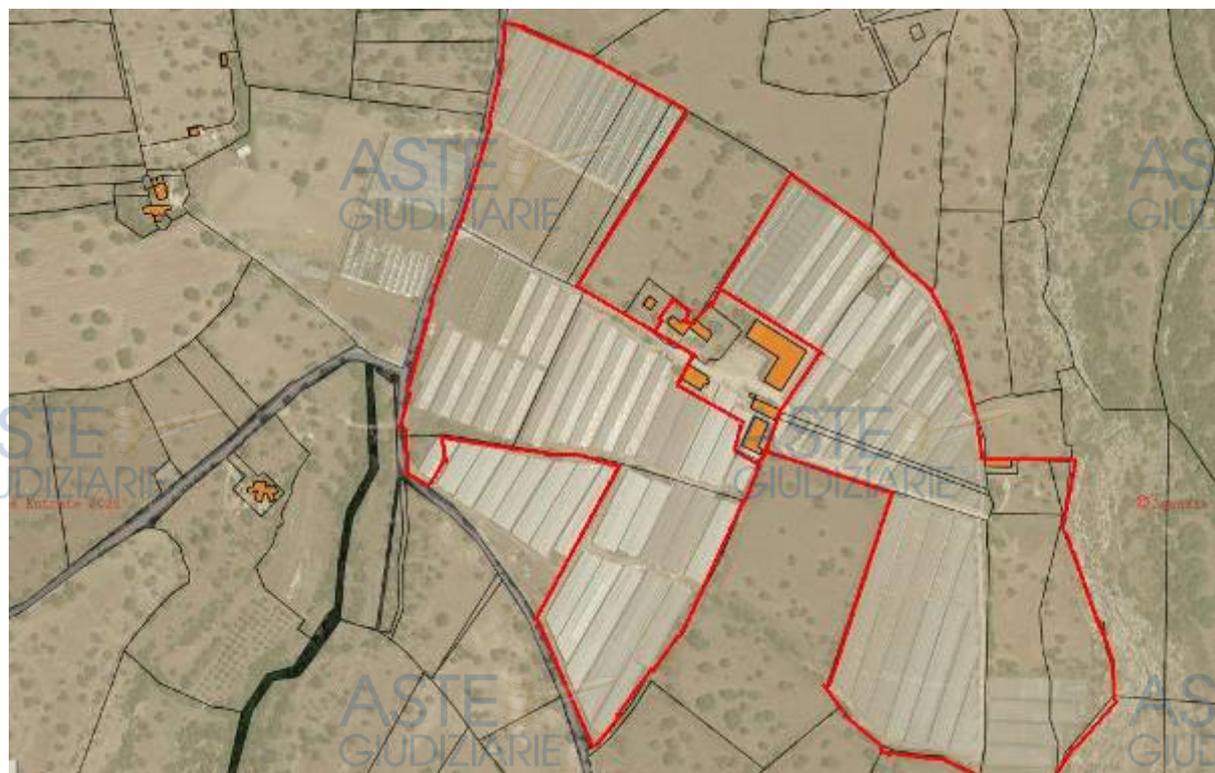
B) TRASCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157 Pubblco ufficiale Repertorio 24767/11270 del 28/02/2019 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE;

comune alle particelle: 126,83,86,130,57,97,266,267,268,269,273,105,129,254,142, del foglio 155:

C) TRASCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 5168 Registro Generale 7297 Pubblco ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1482/2019

del 03/05/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI.

**Punto I-b)** Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode , ad accedere ai luoghi, fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la parte debitrice, per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si descrive l'immobile oggetto di pignoramento. I beni oggetto del presente blocco sono, come sopra accennato, 16 terreni e 2 depositi, quest'ultimi in quanto abusivi, non sono neanche censiti in catasto. I terreni, utilizzati come serre si sviluppano su una superficie lorda pari a 149.034 mq, di questa superficie, solamente parte della particella 140, risulta essere in comproprietà con terzi estranei al pignoramento.



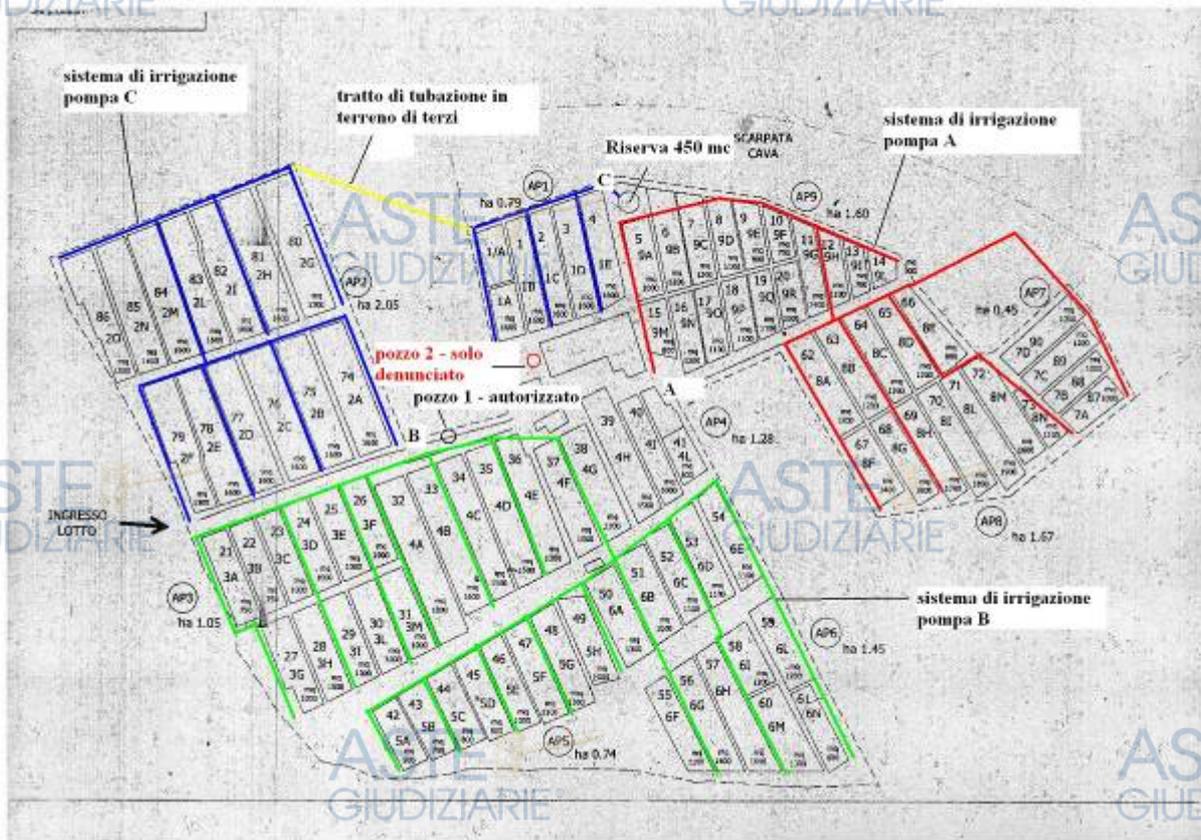
#### Visione d'insieme dei beni di cui al Foglio 155

Il fondo è dotato di un riserva idrica di 450 mc, di cui non si è riscontrata nessuna autorizzazione alla costruzione ed è fornito da due pozzi uno regolarmente autorizzato ed uno denunciato ma, mai è stata completata la pratica per regolarizzarlo:

pozzo da 4 l/s autorizzato il 21/07/1989 prot. 11394 che insiste sull'odiera particella 273 ex 139;

- pozzo da 1,3 l/s denunciato il 24/12/1995 prot. n. 33905, che insiste sulla particella 254 ex 100. Dai registri del Genio Civile di Ragusa, poiché non sono stati rinvenuti tutti i documenti inerenti la sanzione, risulta che ne è stato vietato l'uso e che il fu multato e che tale sanzione fu pagata. Da interlocuzione informale con il personale del Genio Civile, lo stesso pozo potrebbe essere regolarizzato.

Il tutto in allegato n. 3



Visione del sistema di irrigazione dell'intera azienda (le serre dal nn. 43 al nn. 49 ricadono in terreni di terzi, sono in affitto e non sono state valutate nella presente relazione di stima)

<b>Immobile n. 1</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 126
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757815 Longitudine: 14°770909
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 15.540 mq, su cui vi insistono delle serre datate, in acciaio per 2500 mq ed in paletti di cemento e legno per 8000 mq, indicate nello schema planimetrico con i nn. 21-31 blocco 3A-3M.



<b>Immobile n. 2</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 83
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°758662 Longitudine: 14°772062
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 1706 mq, su cui vi insistono in parte delle serre, in acciaio datate di cui è difficile darne la consistenza in quanto parte del blocco 2 ed identificabili in parte della serra 80 e 74, 2G e 2°.



<b>Immobile n. 3</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 86
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757025 Longitudine: 14°774076
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 4520 mq, su cui vi insistono in parte delle serre, in paletti in legno datate di cui è difficile darne la consistenza in quanto parte del blocco 9 ed identificabili in parte delle serre dai nn. 11-20, 9G-9R.



<b>Immobile n. 4</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 130
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757215 Longitudine: 14°773859
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 770 mq, su cui vi insistono in parte delle serre, in paletti in legno datate di cui è difficile darne la consistenza in quanto parte del blocco 9 ed identificabili in parte delle serre dai nn. 11-20, 9G-9R.



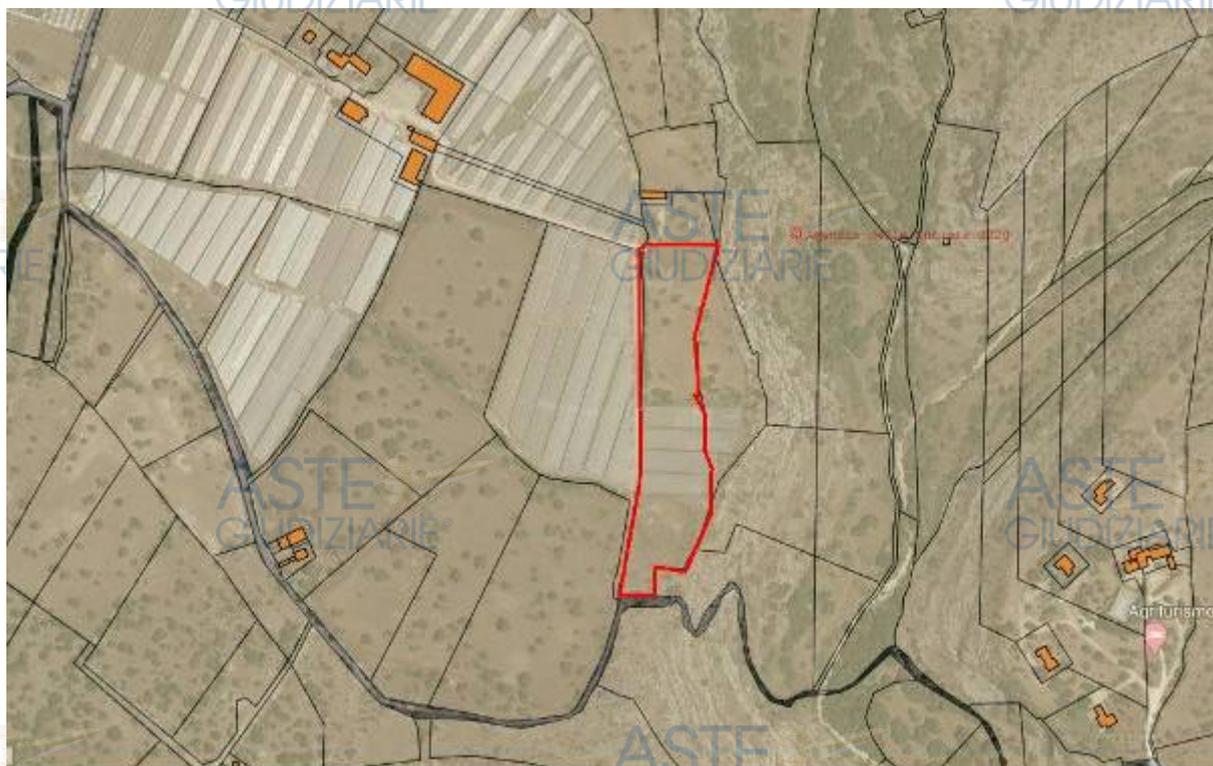
<b>Immobile n. 5</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 57
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°759195 Longitudine: 14°771248
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 14.500 mq, su cui vi insistono delle serre datate, in acciaio per circa 10800 mq indicate nello schema planimetrico con i nn. 83-86, 77-79 blocco 2L-2O, 2D-2F.



<b>Immobile n. 6</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 97
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°758712 Longitudine: 14°771643
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 5300 mq, su cui vi insistono delle serre datate, in acciaio per circa 5300 mq indicate nello schema planimetrico con i nn. 81-82, 75-76 blocco 2H-2I, 2B-2C.



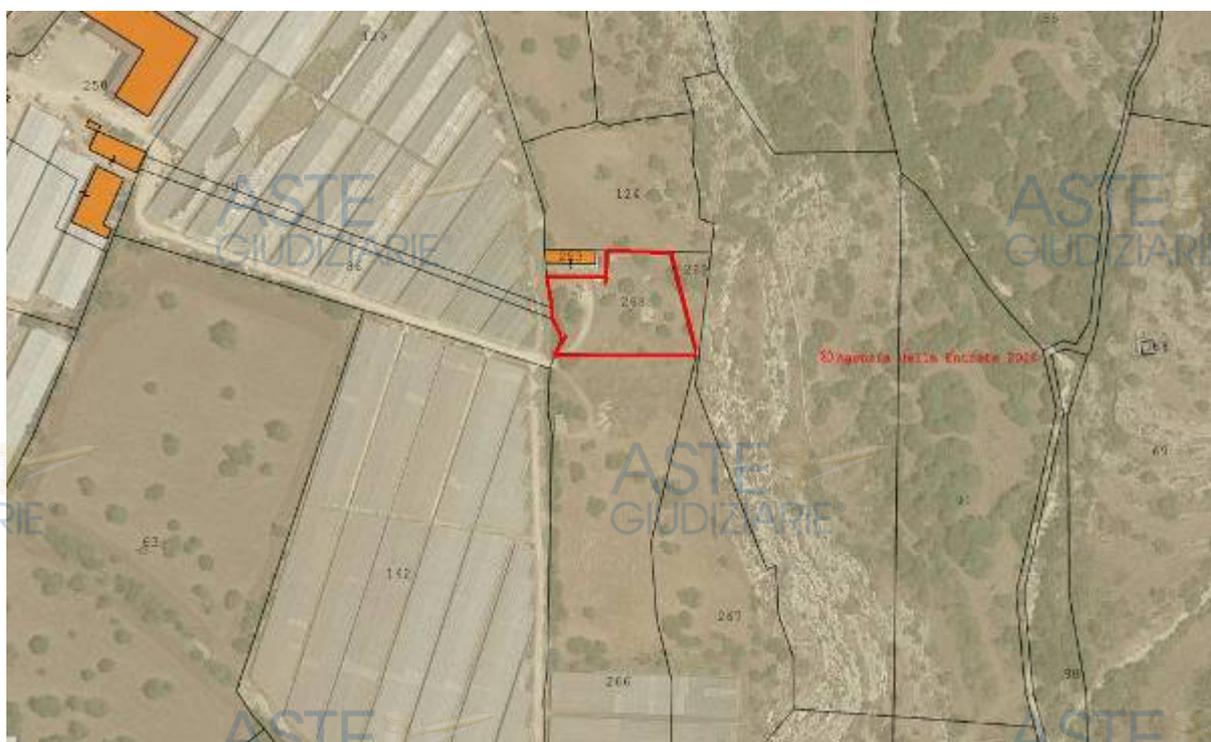
<b>Immobile n. 7</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 266
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°755692 Longitudine: 14°775620
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 14.223 mq, con qualità colturale Seminativo arborato, su cui vi insistono delle serre datate, in paletti di cemento e legno per circa 4000 mq, non censite in catasto ed indicate nello schema planimetrico con i nn. 87-90 blocco 7A-7D.



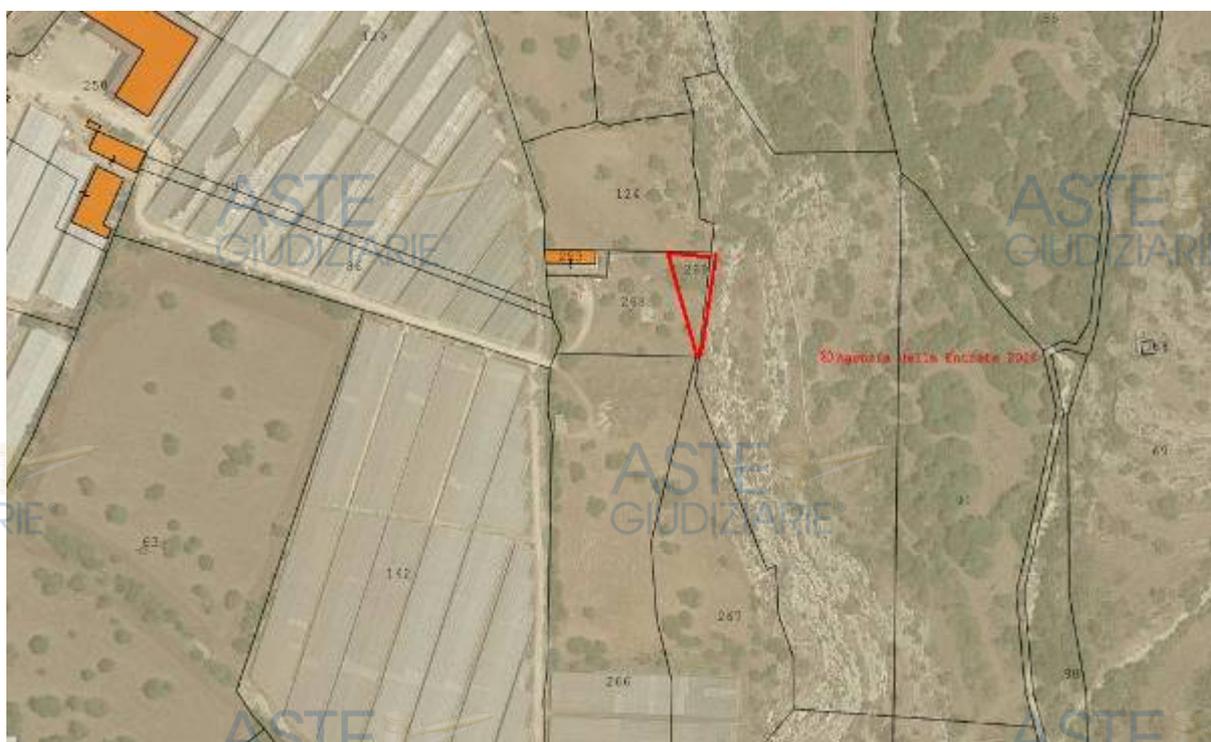
<b>Immobile n. 8</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 267
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°755767 Longitudine: 14°776190
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 6051 mq, con qualità colturale Seminativo arborato, su cui vi insistono delle serre datate, in paletti di cemento e legno per circa 500 mq, non censite in catasto ed indicate nello schema planimetrico con i nn. 87-90 blocco 7A-7D.



<b>Immobile n. 9</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 268
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°756491 Longitudine: 14°775777
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 1955 mq, con qualità culturale Seminativo arborato.



<b>Immobile n. 10</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 269
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°756755 Longitudine: 14°776131
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 411 mq, con qualità culturale Seminativo arborato.



<b>Immobile n. 11</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 273
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757333 Longitudine: 14°772476
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 16.658 mq, su cui vi insistono delle serre datate, in paletti di cemento e legno per circa 12800 mq, indicate nello schema planimetrico con i nn. 32-41 blocco 4A-4L.



<b>Immobile n. 12</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 105
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°756216 Longitudine: 14°772391
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 19.100 mq, su cui vi insistono delle serre datate, in paletti di cemento e legno per circa 14.100 mq, indicate nello schema planimetrico con i nn. 50-61 blocco 6A-6N.



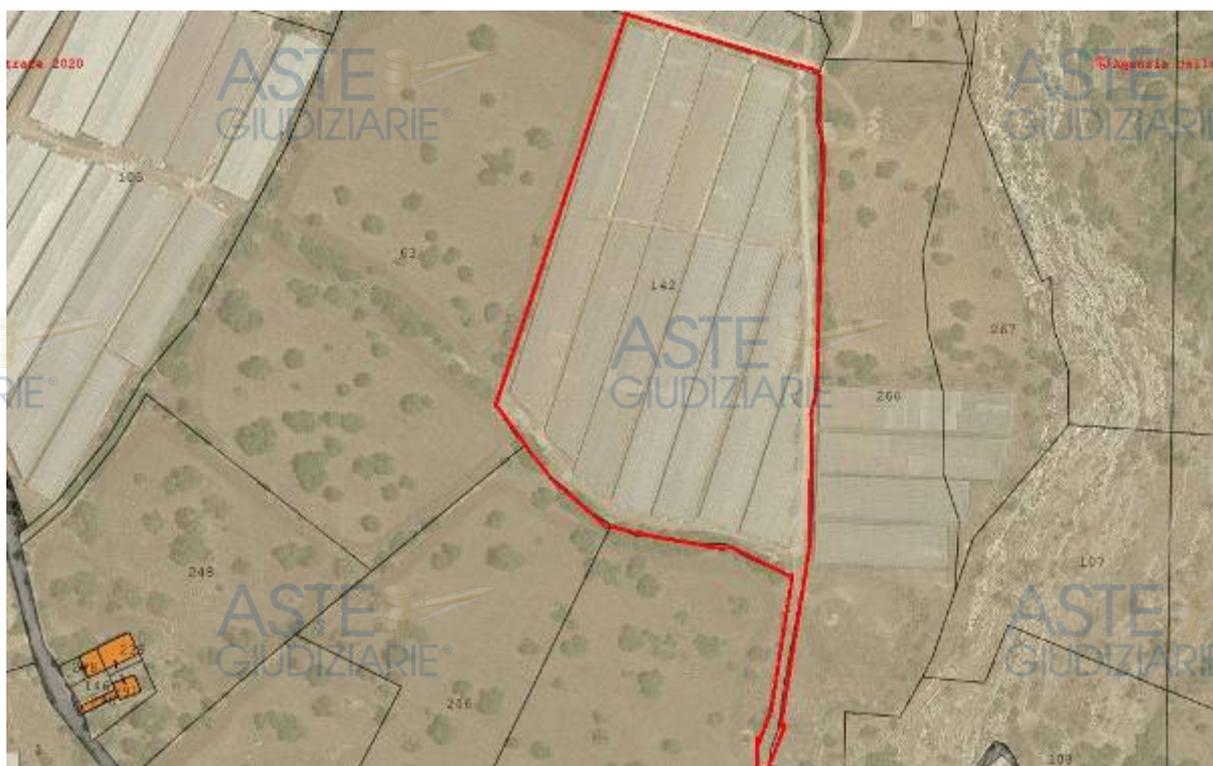
<b>Immobile n. 13</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 129
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757635 Longitudine: 14°774597
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 16.000 mq, su cui vi insistono in parte delle serre, in paletti in legno datate di cui è difficile darne la consistenza in quanto parte del blocco 9 ed identificabili in parte delle serre dai nn. 5-20, 9A-9R.



<b>Immobile n. 14</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 254
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°758398 Longitudine: 14°773756
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 10.480 mq, su cui vi insistono delle serre datate, in acciaio paletti di cemento e legno per circa 8000 mq, 4000 mq per ogni tipologia, indicate nello schema planimetrico con i nn. 1-4 blocco 1A-1E.



<b>Immobile n. 15</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 142
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°755712 Longitudine: 14°774911
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 20.960 mq, su cui vi insistono delle serre datate, in paletti di legno per circa 16.700 mq, indicate nello schema planimetrico con i nn. 62-72 blocco 8A-8M.



<b>Immobile n. 16</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella da definire
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°758014 Longitudine: 14°772096
<b>Caratteristiche interne</b>	L'immobile in questione è abusivo ed attualmente è adibito a deposito, locale riposo per gli operai. La superficie interna è di 38,31 mq, mentre quella commerciale è pari a 47,14 mq.



<b>Immobile n. 17</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella da definire
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757907 Longitudine: 14°772303
<b>Caratteristiche interne</b>	L'immobile in questione è abusivo ed attualmente è adibito a deposito, locale riposo per gli operai. La superficie interna è di 70,25 mq, mentre quella commerciale è pari a 89,08 mq.



<b>Immobile n. 18</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 140
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°756973 Longitudine: 14°770481
<b>Caratteristiche</b>	L'immobile ha una superficie pari a 950 mq, qualità coltrale carrubeto, su cui vi insistono delle serre datate, in paletti di cemento e legno per circa 400 mq, indicate nello schema planimetrico con i nn. 42 blocco 5A.



In Allegato n. 2 le foto

**Punto I-c)** Il bene è oggetto di locazione, tranne la particella 140 del foglio 155, alla come da relativo contratto d'affitto del 28/02/2019 trascritto il 01/03/2019.

Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157, antecedente alla trascrizione del pignoramento. La durata dell'affitto è stipulato in anni n. 15 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2034.

**Punto I-d,e)** Ai sensi, dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Modica, 1452 del 24/09/2020, i seguenti beni hanno i seguenti vincoli:

"Che i terreni indicati in catasto al foglio 155 di MODICA particelle nn 57-83-97-86-105-126-129-140-142-254-266-267-268-269-273" "sono gravate dai seguenti vincoli:

-In minima parte Paesaggistico di cui al D.A. n. 1346 del 05/04/2016, Ente di tutela Soprintendenza di Ragusa, livello di tutela 2 lettera 10/g;

-In minima parte Vincolo di tutela cave : Cava Cugni n. 66, individuate nel S.A.F., art. 1-2 (Studio Agricolo Forestale), allegato al P.R.G. adottato, redatto ai sensi del D. Preso Regione Siciliana del 28.06.2000".

**Punto I-f)**

<b><u>Immobile 16-17</u></b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Dati catastali</b>	Non censiti
<b>Autorizzazione urbanistica Comune Modica</b>	Dalle indagini eseguite presso il comune di Modica, gli immobili risultano essere stati costruito in assenza di titoli autorizzativi.
<b>Conformità urbanistica</b>	No
<b>Agibilità</b>	Inesistenza del certificato di agibilità.
<b>Autorizzazione Genio Civile</b>	No

<b>Conformità Genio Civile</b>	No
<b>Conformità Catasto</b>	No

<b>Costi conformità Comune/Genio Civile/Catasto</b>	<p>Gli immobili, vista la totale difformità ai titoli autorizzativi, possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, che prevede la doppia conformità agli strumenti urbanistici e alle norme costruttive delle strutture. Visto che gli immobili sono a servizio di un'attività agricola, si può usare per sanare i beni l'art. 22 della Lr 71/78 e smi, difatti lo stesso articolo recita che il rapporto di copertura non deve essere superiore ad un decimo dell'area di proprietà. L'abuso nel suo complessivo è dato da:</p> <p>per l'immobile n. 19 è pari a 47,14 mq per uno sviluppo di circa 136,71 mc;</p> <p>per la particella 258 sub 5 è pari a 89,08 mq per uno sviluppo di 245,00 mc.</p> <p>Di conseguenza lo sviluppo in superficie è pari a 136,22 mq, applicando la Lr 71/78, bisogna ssservire una superficie pari a 1362,20 mq.</p> <p>Lo stesso essendo proposto da un'azienda agricola non ha nessun costo a livello di oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione.</p> <p><b><u>Per sanare il tutto si presume un costo totale di spese tecniche pari a 10.000,00 Euro fatto salvo eventuali adeguamenti strutturali ad oggi non quantificabili.</u></b></p>
---	--

<b>Riserva idrica</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Dati catastali</b>	Foglio 155 Particella 254
<b>Autorizzazione urbanistica Comune Modica</b>	Dalle indagini eseguite presso il comune di Modica, l'immobile risulta essere stato costruito in assenza di titoli autorizzativi.
<b>Conformità urbanistica</b>	No
<b>Autorizzazione Genio Civile</b>	No
<b>Conformità Genio Civile</b>	No
<b>Conformità Catasto</b>	No
<b>Costi conformità Comune/Genio Civile/Catasto</b>	<b><u>Per sanare il tutto si presume un costo totale di spese tecniche pari a 5.000,00 Euro fatto salvo eventuali adeguamenti strutturali ad oggi non quantificabili.</u></b>

<b>Pozzo ricadente nella particella 254 ex 100</b>	
<b>Costi conformità Comune/Genio Civile</b>	<b><u>Per sanare il tutto si presume un costo totale di spese tecniche pari a 5.000,00 Euro.</u></b>

**Punto I-g)** Per la tipologia d'immobile, non è necessario produrre l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

**Punto I-h)** Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite. A tale scopo, il

parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria. Per quanto riguarda, il valore di mercato viste le poche compravendite effettuate nella zona, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili da ricerche di mercato per quanto riguarda i terreni mentre ci si basa sui valori O.M.I. per i fabbricati deposito.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- “Stima dei beni produttivi” di Graziano Castello - Grafill
- “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Provincia di Ragusa - Listino 2020 rilevazione anno 2019” - Exeo edizioni.

Per i terreni usati come serre, si provvederà a dare il valore al terreno, individuato come orto irriguo, a cui vi si aggiungerà il valore delle opere che vi insistono ovvero le serre, distinguendole e valutandole per tipologia costruttiva e per lo stato di conservazione, basandosi sui valori di mercato reperibili in zona.

<b>Immobile n. 1-15,18 Foglio 155 Particelle 57,83,86,97,105,126,129,130,142,254,266,267,268,269,273,140</b>		
<b><u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>		
<b>Qualità colturale</b>	<b>Superficie (ha)</b>	
Serre e Seminitavo Arborato	1.81.40	
Serre - orto irriguo	13.03.44	
<b>Totale ha</b>	<b>14.84.84</b>	
<b><u>VALORE DI MERCATO MEDIO (Euro/ha)</u></b>		
<b>Seminativo Arborato</b>	<b>10.500,00</b>	
<b>Serre - orto irriguo</b>	<b>37.000,00</b>	
<b><u>APPREZZAMENTI E DETRAZIONI</u></b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Caratteristica</b>	<b>Coeff.</b>
A	Caratteristiche posizionali	Siti di pianura 1,00
B	Caratteristiche d'inclinazione	Pendenza 0%-5% 1,003
C	Caratteristiche soleggiamento	Soleggiamento: oltre 12 h 1,03

D	Fertilità	Media	1,00
E	Disponibilità acqua	Normale	1,00
F	Accessibilità al fondo	Normale	1,00
G	Dotazione strumentale	Normale	1,00
H	Urbanistiche: edificabilità esistente	Bassa	0,94
I	Urbanistiche: edificabilità potenziale	Più di 5 anni	1,00
L	Distanza dal mercato	➤ 15 km	0,85
<b>TOTALE</b>			<b>0,825</b>
<b><u>VALORE DI MERCATO USATO - SEMINATIVO ARBORATO-Ha/Euro</u></b>			
<b>10.500,00x0,825=8.662,50</b>			
<b><u>VALORE DI MERCATO USATO - ORTO IRRIGUO-Ha/Euro</u></b>			
<b>37.000,00x0,825=30.525,00</b>			
<b><u>CALCOLO VALORE</u></b>			
<b><u>SUPERFICIE</u></b>	<b><u>VALORE Euro/Ha</u></b>	<b><u>VALORE EURO</u></b>	
1.81.40	8.662,50	15.713,78	
13.03.44	30.525,00	397.875,06	
<b><u>VALORE DI STIMA Euro</u></b>			
<b>413.588,84</b>			
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DAGLI ABUSI Euro</u></b>			
<b>413.588,84-(5.000,00+5.000,00)=403.588,84</b>			
<b><u>VALORE DI STIMA FINALE Euro</u></b>			
<b><u>403.588,84</u></b>			

<b>Immobile n. 1-15,18 Foglio 155 Particelle 57,83,86,97,105,126,129,130,142,254,266,267,268,269,273,140</b>		
<b><u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>		
<b>Qualità colturale</b>	<b>Superficie (mq)</b>	
Serre in acciaio	27.000,00	
Serre in paletti di cemento e legno	43.900,00	
Serre in paletti di legno	31.700,00	
<b>Totale mq</b>	<b>103.100,00</b>	
<b><u>VALORE DI MERCATO MEDIO (Euro/mq)</u></b>		
Serre in acciaio	12,00	
Serre in paletti di cemento e legno	6,00	
Serre in paletti di legno	3,50	
<b><u>CALCOLO VALORE</u></b>		
<b><u>SUPERFICIE</u></b>	<b><u>VALORE Euro/mq</u></b>	<b><u>VALORE EURO</u></b>
27.000,00	12,00	324.000,00
43.900,00	6,00	263.400,00
31.700,00	3,50	110.950,00
<b><u>VALORE DI STIMA Euro</u></b>		
<b>698.350,00</b>		
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DALL'ABUSO - POZZO- Euro</u></b>		
<b>698.350,00-5.000,00=693.350,00</b>		
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DALL'ABUSO - RISERVA IDRICA Euro</u></b>		
<b>693.350,00-5.000,00=688.350,00</b>		
<b><u>VALORE DI STIMA FINALE Euro</u></b>		
<b><u>688.350,00</u></b>		

<b>IMMOBILE n. 16-17</b>			
<b><u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>			
<b>Descrizione</b>	<b>S.L. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>S.C. (m<sup>2</sup>)</b>
Deposito immobile n. 19	47,14	1,00	47,14
Deposito immobile n. 20	89,08	1,00	89,08
<b>Totale m<sup>2</sup></b>			<b>136,22</b>
<b><u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u></b>			
<b>MINIMO</b>		<b>MASSIMO</b>	
140		280	
<b>Tipologia</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Euro</b>	
A Manutenzione	0,50	/	
A Stato d'uso	0,50	/	
<b><u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u></b>			
210			
<b><u>CALCOLO VALORE</u></b>			
<b><u>SUPERFICIE</u></b>	<b><u>VALORE Euro/mq</u></b>	<b><u>VALORE EURO</u></b>	
136,22	210	<b>28.606,20</b>	
<b><u>DECREMENTI</u></b>	<b><u>CALCOLO</u></b>	<b><u>VALORE RESIDUO</u></b>	
Immobilie n. 19-20	28.606,20x0,50	<b>14.303,10</b>	
<b><u>VALORE DI STIMA Euro</u></b>			
<b>14.303,10</b>			
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DAGLI ABUSI Euro</u></b>			
<b>14.303,10-10.000,00=4.303,10</b>			
<b><u>VALORE DI STIMA FINALE Euro</u></b>			
<b>4.303,10</b>			

**Punto I-j)** In Allegati n. 2.

**Punto I-n)** In allegati n. 1-3

<b><u>TABELLA RIEPILOGATIVA BENE 3</u></b>	
<b>IMMOBILE</b>	<b>VALORE DI STIMA</b>
1-15,18 terreno	403.588,84
1-15,18 terreno serre	688.350,00
16-17	4.303,10
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>1.096.241,94</u></b>
Valore detratto dall'abbattimento forfettario 15%	931.805,65
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>931.805,65</u></b>
<b><u>Valore finale di stima</u></b>	
<b><u>931.800,00 Euro</u></b>	

Il valore di stima finale calcolato dallo scrivente è pari a 931.800,00 Euro.

<b><u>Valore finale di comproprietà 2/4 Immobile n. 18 - Foglio 155 Particella 140</u></b>
<b><u>2.950,00 Euro</u></b>

<b><u>Valore finale di comproprietà ¼ Immobile n. 18 - Foglio 155 Particella 140</u></b>
<b><u>1.475,00 Euro</u></b>
<b><u>Valore finale di comproprietà ¼ Immobile n. 18 - Foglio 155 Particella 140</u></b>
<b><u>1.475,00 Euro</u></b>

#### **GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Il bene, come sopra riportato al punto I-c, è oggetto di locazione, alla , come da relativo contratto d'affitto del 28/02/2019 trascritto il 01/03/2019. Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157, antecedente alla trascrizione del pignoramento. La durata dell'affitto è stipulato in anni n. 15 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2034. Lo stesso prevede un canone di 30.000,00 Euro per i primi quattro anni, per poi aumentare a 40.000,00 Euro.

Da analisi di mercato effettuate, lo scrivente stima presumibilmente in 47.000,00 Euro/anno il canone dei terreni e delle serre, e in 23.000,00 Euro/anno il canone dei fabbricati. Da ciò:

- per la tipologia delle serre, soprattutto quelle in paletti in legno, che sono datate e che invecchiano velocemente;
- per la tipologia dell'irrigamento, visto che i tubi e i raccordi sono datati;
- per il naturale invecchiamento degli edifici;

si considera di voler stimare in 20.000,00 Euro le spese annue da affrontare per la manutenzione straordinaria.

**Alla luce di quanto sopra esposto, si considera giusto un valore**

**d'affitto pari a 50.000,00 Euro/anno, lo stesso non è congruo con quanto**

**proposto nel contratto in vigore in quanto risulta lievemente minore.**

**Di conseguenza, anche se a primo acchitto, l'attuale contratto d'affitto**

**potrebbe essere interpretato come un potenziale deprezzamento, lo stesso va**

**visto con**

**lungimiranza, difatti si voglia considerare, che qualora il fondo non venga più coltivato ed utilizzato, in breve tempo diventerebbe preda di erbacce e di possibili devastazioni da parte di terzi, ad oggi evitate in quanto presidiato 24 ore su 24, il tutto a garanzia sia della parte creditrice che dei futuri acquirenti. Allo stesso tempo, non si può non considerare e non relazionare che un canone simile diventa conveniente, solamente se si affronta la questione solo dal punto di vista economico, al diminuire del prezzo di vendita.**

#### **Bene n. 4 - Risposta ai quesiti**

##### **Punto I-a)**

Dopo aver verificato e riscontrato la completezza della documentazione: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato 1, lo scrivente non ha nulla da segnalare alla S.V. in merito alla completezza della documentazione del presente immobile. Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come da Allegato 1, lo scrivente predispose il seguente elenco dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, assegnando ad ognuno un numero identificativo che servirà nella successiva esposizione della relazione, per l'identificazione degli stessi.

**Il presente lotto, per posizione, per tipologia, per valutazioni economiche e soprattutto per la sua autonomia funzionale è composto da un solo immobile** come meglio descritto sotto.

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Terreni della provincia di Ragusa - sezione di Modica, dalle ricerche effettuate si evince che gli immobili sono stati originati dalla soppressione dell'unità censita con il foglio di mappa 155 particella 139, per FRAZIONAMENTO

del 24/11/2008 protocollo n. RG0216500 in atti dal 24/11/2008 (n. 216500.1/2008), che lo trasformò prima nella odierna particella 258.

Le stessa risulta essere di proprietà esclusiva del in virtù dell'atto di donazione, fatto a suo favore da parte da quota di 104/190, per donazione del 07/11/1968 redatto dal notaio , registrato il 21/11/1962 al n. 2362.

La rimanente parte, quota di 86/190, fu acquistata dalla , con atto di divisione a rogito notaio del 27/06/1988 rep.

n. 10744/3475 trascritto il 19/07/1988 al n. 8744/10403.

**Punto I-a)**

<b>Id. immobile</b>	<b>Fgl.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Sup. catast.</b>	<b>Rendita</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Quota di proprietà</b>
1	155	258	1-B	1	D/10			€ 7.124,80	Cda Cucco Pezzettula sn Piano Terra Modica	1/1
2	155	258	5	1	A/3	2	3,5 vani 74 mq	€ 189,80	Cda Cucco Pezzettula sn Piano Primo Modica	1/1

<b>Id. immobile</b>	<b>Fgl.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Confini</b>
1	155	258	1 - B	Particella 272: Particella 273: Particella 258:
2	155	258	5	Particella 272: Particella 273: Particella 258: -

--	--	--	--	--

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agencia del Territorio di Ragusa si sono riscontate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

A) ISCRIZIONE del 25/02/2004 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 3435  
Pubblico ufficiale Repertorio 14752 del 23/02/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

B) ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 8894 Registro Generale 26826  
Pubblico ufficiale Repertorio 17223 del 22/12/2004 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1555 del 06/07/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

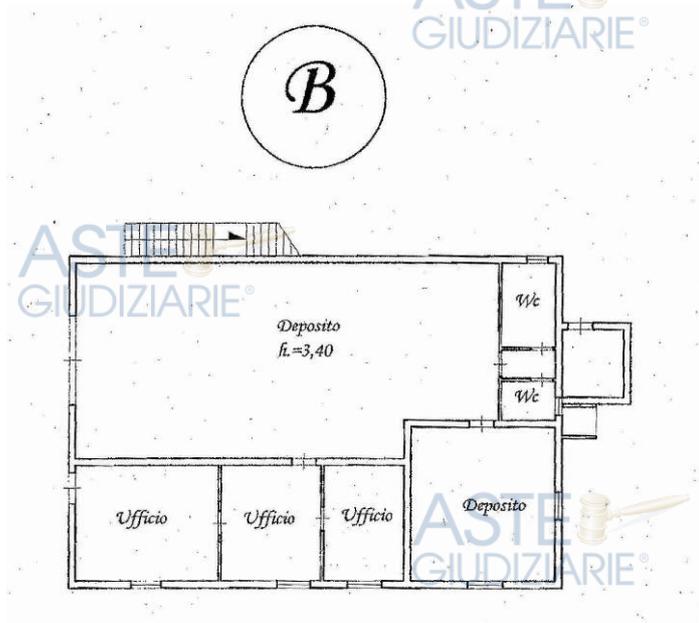
C) TRASCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157 Pubblico ufficiale Repertorio 24767/11270 del 28/02/2019 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

D) TRASCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 5168 Registro Generale 7297 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1482/2019 del 03/05/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Punto I-b)** Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode, ad accedere ai luoghi, fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la parte debitrice, per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si descrive l'immobile oggetto di pignoramento

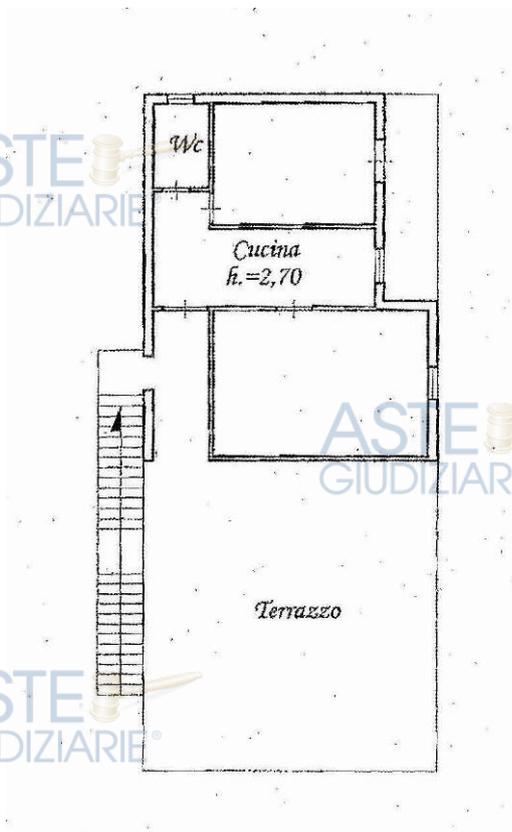
<b><u>Immobile n. 1</u></b>	
<b>Comune</b>	Modica

<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Piano</b>	Terra
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 258 sub 1 - B
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757598 Longitudine: 14°772824
<b>Caratteristiche interne</b>	<p>L'immobile in questione attualmente è un ampio magazzino, servizi ed uffici, funzionali alla conduzione dell'azienda.</p> <p>Al bene si può accedere o per il mezzo di una saracinesca da cui si va ai depositi e ai servizi per il personale, o per una porta da cui si accede agli uffici. Gli ambienti sono con pavimento in piastrelle di ceramica e le pareti tinteggiate, mentre il deposito centrale ha il pavimento in cemento industriale. Nel complesso lo stato di manutenzione si può definire buono.</p>
<b>Caratteristiche esterne</b>	L'immobile all'esterno prevede un ampio spiazzale, le finiture si presentano in discrete condizione di manutenzione.
<b>Superficie calpestabile mq</b>	Deposito 1: 99,20 mq Deposito 2: 26,90 mq Corridoio: 1,97 mq Bagno 1: 6,19 mq Bagno 2: 2,70 mq Ufficio 1: 22,10 mq Ufficio 2: 15,50 mq Ufficio 3: 11,67 mq



<b>Immobile n. 2</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Piano</b>	Primo
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 Particella 258 sub 5
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757598 Longitudine: 14°772824
<b>Caratteristiche interne</b>	L'immobile in questione attualmente è una residenza funzionale alla conduzione dell'azienda, ove dimora un dipendente. Al bene si può accedere per il mezzo di una scala esterna, internamente trovano posto un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno. Gli ambienti sono con pavimento in piastrelle di ceramica e le pareti tinteggiate, nel complesso lo stato di manutenzione si può definire buono.

<b>Caratteristiche esterne</b>	L'immobile all'esterno prevede un ampio terrazzo, le finiture si presentano in discrete condizioni di manutenzione.
<b>Superficie calpestabile mq</b>	Soggiorno: 21,20 mq Cucina: 11,39 mq Corridoio: 4,65 mq Bagno: 3,15 mq Letto: 13,44 mq Terrazzo: 63,95 mq



In Allegato n. 2 le foto

**Punto I-c)** Il bene è oggetto di locazione, alla , come da relativo contratto d'affitto del 28/02/2019 trascritto il 01/03/2019. Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157, antecedente alla trascrizione del pignoramento. La durata dell'affitto è stipulato in anni n. 15 con decorrenza dal

01/03/2019 al 28/02/2034. A sua volta lo stesso è occupato per il mezzo di contratto di comodato dal , recentemente hanno scambiato gli alloggi, messi a disposizione dal , con il che occupa la particella 258 sub 3.

**Punto I-d,e)** Sul bene non vige nessun vincolo.

**Punto I-f)**

<b>Immobile 1-2</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Dati catastali</b>	Foglio 155 Particella 258 sub 1(B)-5
<b>Autorizzazione urbanistica Comune Modica</b>	Dalle indagini eseguite presso il comune di Modica, l'immobile risulta essere stato costruito in assenza di titoli autorizzativi.
<b>Conformità urbanistica</b>	No
<b>Agibilità</b>	Inesistenza del certificato di agibilità.
<b>Autorizzazione Genio Civile</b>	No
<b>Conformità Genio Civile</b>	No
<b>Conformità Catasto</b>	Si

	<p>Gli immobili, vista la totale difformità ai titoli autorizzativi, possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, che prevede la doppia conformità agli strumenti urbanistici e alle norme costruttive delle strutture. Visto che gli immobili sono a servizio di un'attività agricola, si può usare per sanare i beni l'art. 22 della Lr 71/78 e smi, difatti lo stesso articolo recita che il rapporto di copertura non deve essere superiore ad un decimo dell'area di proprietà. L'abuso nel suo complessivo è dato da:</p>
<b>Costi conformità</b>	per la particella 258 sub 1 è pari a 220,19 mq per uno
<b>Comune/Genio</b>	sviluppo di 814,69 mc;
<b>Civile/Catasto</b>	per la particella 258 sub 5 è pari a 62,69 mq per uno sviluppo di 188,07 mc.
	Di conseguenza lo sviluppo in superficie è pari a 282,88 mq, applicando la Lr 71/78, bisogna ssservire una superficie pari a 2.828,80 mq.
	Lo stesso essendo proposto da un'azienda agricola non ha nessun costo a livello di oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione.
	<b><u>Per sanare il tutto si presume un costo totale di spese tecniche pari a 15.000,00 Euro fatto salvo eventuali adeguamenti strutturali ad oggi non quantificabili.</u></b>

**Punto I-g)** Per la tipologia d'immobile, è necessario produrre l'attestato di prestazione energetica, fornito dalla parte ed allegato alla presente (A.P.E.).

**Punto I-h)** Il criterio adottato per la stima dell'immobile di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi

analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguaglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni produttivi" di Graziano Castello - Grafill

<b>IMMOBILE n.1 - Foglio 155 Particella 258 sub 1-B</b>			
<b><u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>			
<b>Descrizione</b>	<b>S.L. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente di ragguaglio</b>	<b>S.C. (m<sup>2</sup>)</b>
Deposito	160,76	1,00	160,76
Uffici	59,43	1,00	59,43
<b>Totale m<sup>2</sup></b>			<b>220,19</b>
<b><u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u></b>			
<b>MINIMO</b>		<b>MASSIMO</b>	
140		280	
<b>Tipologia</b>		<b>Coeff.</b>	<b>Euro</b>
A	Manutenzione	0,90	/
<b><u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u></b>			
210			
<b><u>CALCOLO VALORE</u></b>			
<b><u>SUPERFICIE</u></b>	<b><u>VALORE Euro/mq</u></b>		<b><u>VALORE EURO</u></b>
160,76	210		<b>33.759,60</b>
59,43	210		<b>12.480,30</b>
<b><u>DECREMENTI</u></b>	<b><u>CALCOLO</u></b>		<b><u>VALORE RESIDUO</u></b>
Deposito	33.759,60x0,90		<b>30.383,64</b>
Ufficio	12.480,30x0,90		<b>11.232,27</b>

<b><u>VALORE DI STIMA Euro</u></b>
41.615,91
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DAGLI ABUSI sub 1 e sub 5 Euro</u></b>
41.615,91-15.000,00=26.615,91 Euro
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DALL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO Euro</u></b>
26.615,91x0,85=22.623,52 Euro
<b><u>VALORE DI STIMA FINALE Euro</u></b>
22.600,00 Euro

<b>IMMOBILE n. 2 - Foglio 155 Particella 258 sub 5</b>			
<b><u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>			
<b>Descrizione</b>	<b>S.L. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>S.C. (m<sup>2</sup>)</b>
Residenziale	62,69	1,00	62,69
Non residenziale	63,95	0,1	6,40
<b>Totale m<sup>2</sup></b>			<b>69,09</b>
<b><u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u></b>			
<b>MINIMO</b>		<b>MASSIMO</b>	
400		600	
<b>Tipologia</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Euro</b>	
A	Manutenzione	0,90	/
<b><u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u></b>			
500			
<b><u>CALCOLO VALORE</u></b>			
<b><u>SUPERFICIE</u></b>	<b><u>VALORE Euro/mq</u></b>	<b><u>VALORE EURO</u></b>	
69,09	500	34.545,00	
<b><u>DECREMENTI</u></b>	<b><u>CALCOLO</u></b>	<b><u>VALORE RESIDUO</u></b>	
	34.545,00x0,90	31.090,50	
<b><u>VALORE DI STIMA Euro</u></b>			
31.090,50			
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DALL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO Euro</u></b>			
31.090,50x0,85=26.426,93 Euro			
<b><u>VALORE DI STIMA FINALE Euro</u></b>			
26.400,00 Euro			

P

Punto I-j) In Allegati n. 2.

Punto I-n) In allegati n. 1-3



<b><u>TABELLA RIEPILOGATIVA BENE 4</u></b>	
<b>IMMOBILE</b>	<b>VALORE DI STIMA</b>
1	22.600,00
2	26.400,00
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>49.000,00</u></b>
<b><u>Valore finale di stima</u></b>	
<b><u>49.000,00 Euro</u></b>	



Il valore di stima finale calcolato dallo scrivente è pari a 49.000,00 Euro.



## **Bene n. 5 - Risposta ai quesiti**

### **Punto I-a)**

Dopo aver verificato e riscontrato la completezza della documentazione: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato 1, lo scrivente non ha nulla da segnalare alla S.V. in merito alla completezza della documentazione del presente immobile. Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come da Allegato 1, lo scrivente predispose il seguente elenco dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, assegnando ad ognuno un numero identificativo che servirà nella successiva esposizione della relazione, per l'identificazione degli stessi.

**Il presente lotto, per posizione, per tipologia, per valutazioni economiche e soprattutto per la sua autonomia funzionale è composto da quattro immobili**

come meglio descritto sotto.

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano e Terreni della provincia di Ragusa - sezione di Modica, dalle ricerche effettuate si evince che gli immobili sono stati originati dalla soppressione dell'unità censita con il foglio di mappa 155 particella 139, per FRAZIONAMENTO del 24/11/2008 protocollo n. RG0216500 in atti dal 24/11/2008 (n. 216500.1/2008), che lo trasformò nella odierna particella 258.

Le stessa risulta essere di proprietà esclusiva del in virtù dell'atto di donazione, fatto a suo favore da parte da , quota di 104/190, per donazione del 07/11/1968 redatto dal notaio registrato il 21/11/1962 al n. 2362.

La rimanente parte, quota di 86/190, fu acquistata dalla , con atto di divisione a rogito notaio del 27/06/1988 rep.

n. 10744/3475 trascritto il 19/07/1988 al n. 8744/10403.

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Sup. catast.	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
1	155	258	1 - B	1	D/10			€ 7.124,80	Cda Pezzettula sn Piano terra Modica	1/1
2	155	258	1 - B	1	D/10			€ 7.124,80	Cda Pezzettula sn Piano terra Modica	1/1
3	155	258	2	1	A/3	2	2,5 vani 43 mq	€ 135,57	Cda Pezzettula sn Piano terra Modica	1/1
4	155	258	3	1	A/3	2	4,5 vani 59 mq	€ 244,03	Cda Pezzettula sn Piano terra Modica	1/1
5	155	258	4	1	A/3	2	3,5 vani 56 mq	€ 189,80	Cda Pezzettula sn Piano terra Modica	1/1

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Confini
1 -2	155	258	1	Particella 273: Particella 258: Particella 86: Particella 129: Particella 130:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

				Particella 63:
3	155	258	2	Particella 273: Particella 258: Particella 86: Particella 129: Particella 130:
4	155	258	3	Particella 273: Particella 258: Particella 86: Particella 130: Particella 63:
5	155	258	4	Particella 273: Particella 258: Particella 86: Particella 129: Particella 130: Particella 63:

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenda del Territorio di Ragusa si sono riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

A) ISCRIZIONE del 25/02/2004 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 3435  
Pubblico ufficiale Repertorio 14752 del 23/02/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

B) ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 8894 Registro Generale 26826  
Pubblico ufficiale Repertorio 17223 del 22/12/2004 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1555 del 06/07/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

C) TRASCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157 Pubblico ufficiale Repertorio 24767/11270 del 28/02/2019 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

D) TRASCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 5168 Registro Generale 7297 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1482/2019 del 03/05/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

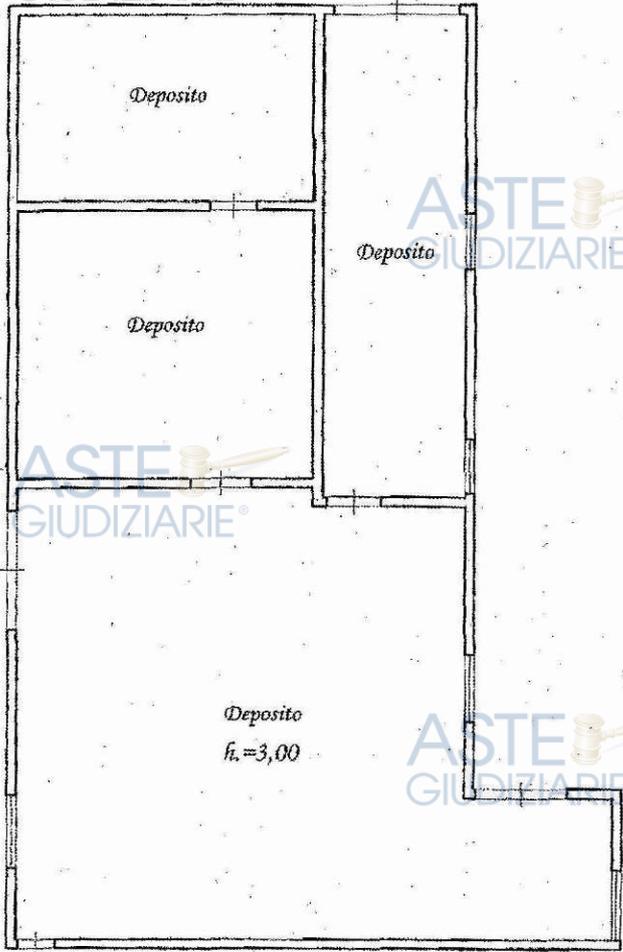
**Punto I-b)** Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode ad accedere ai luoghi, fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la parte debitrice, per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si descrive l'immobile oggetto di pignoramento



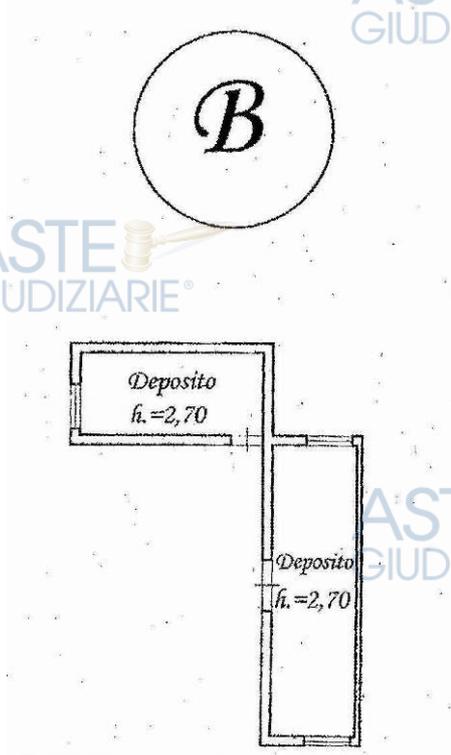
<b>Immobile 1</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Piano</b>	Terra
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 particella 258 sub 1 - B
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°75719 Longitudine: 14°77340
<b>Caratteristiche interne</b>	L'immobile in questione attualmente è adibito a depositi, una metà è una ex serra in paletti di cemento coperta con l'eternit. L'altra, in parte è una ex cella frigorifera ed in parte un altro deposito.
<b>Caratteristiche esterne</b>	L'immobile esternamente risulta solamente intonacato, le aperture sono delle saracinesche, mentre la copertura è in eternit.
<b>Superficie calpestabile mq</b>	Deposito ex serre: 152,45 mq Deposito 1: 55,05 mq Deposito 2: 37,73 mq Deposito 3: 47,36 mq



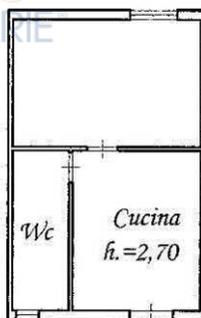
**B**



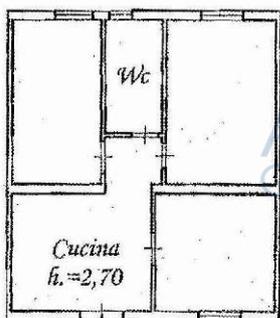
<b>Immobile 2</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Piano</b>	Terra
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 particella 258 sub 1 - B
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757436 Longitudine: 14°773387
<b>Caratteristiche interne</b>	L'immobile in questione attualmente sono due depositi, in uno dei due vi trova posto il locale pompe
<b>Caratteristiche esterne</b>	L'immobile esternamente risulta solamente intonacato, le aperture sono delle saracinesche, mentre la copertura è in eternit.
<b>Superficie calpestabile mq</b>	Deposito 1: 9,87 mq Deposito 2 - Locale pompe: 19,50 mq



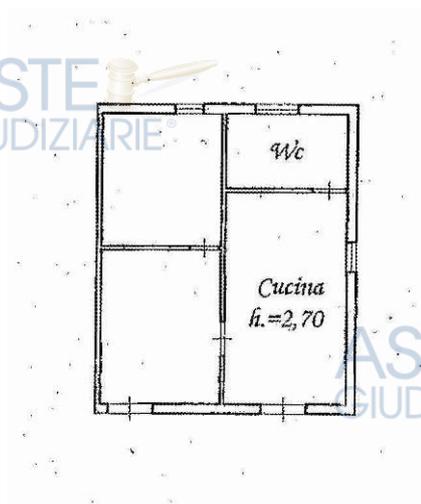
<b>Immobile 3</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Piano</b>	Terra
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 particella 258 sub 2
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757349 Longitudine: 14°773428
<b>Caratteristiche interne</b>	L'immobile in questione è una piccola abitazione a disposizione del personale dell'azienda ed è così composta: cucina soggiorno, bagno e camera da letto. Lo stato di manutenzione è discreto.
<b>Caratteristiche esterne</b>	L'immobile esternamente risulta solamente intonacato, gli infissi sono in metallo, mentre la copertura è in eternit.
<b>Superficie calpestabile mq</b>	Cucina soggiorno: 12,80 mq Wc: 5,60 mq Letto: 15,04 mq



<b>Immobile 4</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Piano</b>	Terra
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 particella 258 sub 3
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757349 Longitudine: 14°773428
<b>Caratteristiche interne</b>	L'immobile in questione è una piccola abitazione a disposizione del personale dell'azienda ed è così composta: cucina, soggiorno, corridoio, bagno e due camere da letto. Lo stato di manutenzione è discreto.
<b>Caratteristiche esterne</b>	L'immobile esternamente risulta solamente intonacato, gli infissi sono in metallo, mentre la copertura è in eternit.
<b>Superficie calpestabile mq</b>	Cucina: 9,00 mq Soggiorno: 10,80 mq Corridoio: 1,68 mq Wc: 4,20 mq Letto 1: 9,24 mq Letto 2: 11,76 mq



<b>Immobile 5</b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Piano</b>	Terra
<b>Dati Catastali</b>	Foglio 155 particella 258 sub 4
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°757349 Longitudine: 14°773428
<b>Caratteristiche interne</b>	L'immobile in questione è una piccola abitazione a disposizione del personale dell'azienda ed è così composta: metà è adibita a magazzino e l'altra a sala riposo. Lo stato di manutenzione è discreto.
<b>Caratteristiche esterne</b>	L'immobile esternamente risulta solamente intonacato, gli infissi sono in metallo, mentre la copertura è in eternit.
<b>Superficie calpestabile mq</b>	Deposito: 24,32 mq Zona riposo 1: 12,80 mq Zona riposo 2: 11,52 mq



In Allegato n. 2 le fot

**Punto I-c)** Il bene è oggetto di locazione, alla , come da relativo contratto d'affitto del 28/02/2019 trascritto il 01/03/2019. Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157, antecedente alla trascrizione del pignoramento. La durata dell'affitto è stipulato in anni n. 15 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2034. Il cespite di cui alla particella 258 sub 3, risulta essere usato dal , come da comodato d'uso in fase di variazione in quanto recentemente hanno scambiato l'alloggio con il che ora risiede nell'immobile di cui alla particelle 258 sub 5.

**Punto I-d,e)** Sul bene non vige nessun vincolo.

**Punto I-f)**

<b><u>Immobilie 1 e 2</u></b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Dati catastali</b>	Foglio 155 Particella 258 sub 1 -B Deposito e locale pompe
<b>Autorizzazione urbanistica Comune Modica</b>	Dalle indagini eseguite presso il comune di Modica, l'immobile risulta completamente abusivo
<b>Conformità urbanistica</b>	No
<b>Agibilità/Impianti</b>	Inesistenza del certificato di agibilità. Inesistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico Inesistenza impianto termico
<b>Autorizzazione Genio Civile</b>	No
<b>Conformità Genio</b>	No

<b>Civile</b>	
<b>Conformità Catasto</b>	Si

	<b><i>totale di 13.000,00 Euro</i></b>
--	--

<b><u>Immobile 2, 3, 4</u></b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco Pezzettula
<b>Numero Civico</b>	S.n.
<b>Dati catastali</b>	Foglio 155 Particella 258 sub 2, 3, 4
<b>Autorizzazione urbanistica Comune Modica</b>	Dalle indagini eseguite presso il comune di Modica, l'immobile risulta completamente abusivo
<b>Conformità urbanistica</b>	No
<b>Agibilità/Impianti</b>	Inesistenza del certificato di agibilità. Inesistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico Inesistenza impianto termico
<b>Autorizzazione Genio Civile</b>	No
<b>Conformità Genio Civile</b>	No
<b>Conformità Catasto</b>	Si

<b>Costi conformità Comune/Genio Civile/Catasto</b>	Gli immobili, vista la totale difformità ai titoli autorizzativi, possono essere sanati ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, che prevede la doppia conformità agli strumenti urbanistici e alle norme costruttive delle strutture. Visto che gli immobili sono a servizio di un'attività agricola, e solamente in questo caso, la
---	--

	<p>sanatoria non ha nessun costo a livello di oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione.</p> <p>L'abuso nel suo complessivo è dato da: per le particelle 258 sub 2,3,4, è pari a 151,76 mq per uno sviluppo di 455,28 mc. Per sanare l'abuso bisogna asservire alla cubatura, con l'indice fondiario di 0,03 mc/mq, non autorizzata una superficie pari a 15.176 mq</p> <p><b><u>Per sanare il tutto si presume un costo totale di spese tecniche pari a 10.000,00 Euro fatto salvo eventuali adeguamenti strutturali ad oggi non quantificabili.</u></b></p>
--	---

**Punto I-g)** Per gli immobili residenziali, è necessario produrre l'attestato di prestazione energetica, i quali sono stati forniti dalla parte ed allegato alla presente (A.P.E.).

**Punto I-h)** Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguaglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello - Grafill

IMMOBILE n. 1-2 - Foglio 155 Particella 258 sub 1			
<u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u>			
Descrizione	S.L. (m <sup>2</sup> )	Coefficiente di ragguglio	S.C. (m <sup>2</sup> )
Deposito	158,60	1,00	158,60
Deposito - Locale pompe	29,37	1,00	29,37
<b>Totale m<sup>2</sup></b>			<b>187,97</b>
<u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u>			
MINIMO		MASSIMO	
140		280	
Tipologia	Coeff.	Euro	
A Manutenzione - Stato d'uso	0,85	/	
<u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u>			
210			
<u>CALCOLO VALORE</u>			
<u>SUPERFICIE</u>	<u>VALORE Euro/mq</u>	<u>VALORE EURO</u>	
158,60	210	33.306,00	
29,37	210	6.167,70	
<u>DECREMENTI</u>	<u>CALCOLO</u>	<u>VALORE RESIDUO</u>	
Deposito	33.306,00x0,85	28.310,10	
Deposito - Locale pompe	6.167,70x0,85	5.242,55	
<u>VALORE DI STIMA Euro</u>			
33.552,65			
<u>VALORE DI STIMA DETRATTO DAGLI ABUSI Euro</u>			
33.552,65-13.000,00=20.552,65 Euro			
<u>VALORE DI STIMA DETRATTO DALL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO Euro</u>			
20.552,65x0,85=17.469,75 Euro			
<u>VALORE DI STIMA FINALE Euro</u>			
17.500,00 Euro			

<b>IMMOBILE n. 3-4-5 - Foglio 155 Particella 258 sub 2-3-4</b>			
<b><u>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</u></b>			
<b>Descrizione</b>	<b>S.L. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coefficiente di ragguglio</b>	<b>S.C. (m<sup>2</sup>)</b>
Residenziale sub 2	40,00	1,00	40,00
Residenziale sub 3	56,00	1,00	56,00
Residenziale sub 4	55,76	1,00	55,76
<b>Totale m<sup>2</sup></b>			<b>151,76</b>
<b><u>VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)</u></b>			
<b>MINIMO</b>		<b>MASSIMO</b>	
400		600	
<b>Tipologia</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Euro</b>	
A Manutenzione - Stato d'uso	0,70	/	
<b><u>VALORE DI MERCATO USATO Euro</u></b>			
500			
<b><u>CALCOLO VALORE</u></b>			
<b><u>SUPERFICIE</u></b>	<b><u>VALORE Euro/mq</u></b>	<b><u>VALORE EURO</u></b>	
40,00	500	<b>20.000,00</b>	
56,00	500	<b>28.000,00</b>	
55,76	500	<b>27.880,00</b>	
<b><u>DECREMENTI</u></b>	<b><u>CALCOLO</u></b>	<b><u>VALORE RESIDUO</u></b>	
Residenziale sub 2	20.000,00x0,70	<b>14.000,00</b>	
Residenziale sub 3	28.000,00x0,70	<b>19.600,00</b>	
Residenziale sub 4	27.880,00x0,70	<b>19.516,00</b>	
<b><u>VALORE DI STIMA Euro</u></b>			
53.116,00			
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DAGLI ABUSI Euro</u></b>			
53.116,00-10.000,00=43.116,00 Euro			
<b><u>VALORE DI STIMA DETRATTO DALL'ABBATTIMENTO FORFETTARIO Euro</u></b>			
43.116,00x0,85=36.648,60 Euro			
<b><u>VALORE DI STIMA FINALE Euro</u></b>			
36.650,00 Euro			

**Punto I-j)** In Allegati n. 2.

**Punto I-n)** In allegati n. 1-3



<b><u>TABELLA RIEPILOGATIVA BENE 5</u></b>	
<b>IMMOBILE</b>	<b>VALORE DI STIMA</b>
1-2	17.500,00
3-4-5	36.650,00
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>54.150,00</u></b>
<b><u>Valore finale di stima</u></b>	
<b><u>54.000,00 Euro</u></b>	



Il valore di stima finale calcolato dallo scrivente è pari a 54.000,00 Euro.



## **Bene n. 6 - Risposta ai quesiti**

### **Punto I-a)**

Dopo aver verificato e riscontrato la completezza della documentazione: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato 1, lo scrivente non ha nulla da segnalare alla S.V. in merito alla completezza della documentazione del presente lotto. Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come da Allegato 1, lo scrivente predispose il seguente elenco dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, assegnando ad ognuno un numero identificativo che servirà nella successiva esposizione della relazione, per l'identificazione degli stessi.

**Il presente blocco, per posizione, per tipologia, per valutazioni economiche e soprattutto per la sua autonomia funzionale è composto da due immobili** come meglio descritto sotto.

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della provincia di Ragusa - sezione di Modica, dalle ricerche effettuate si evince che gli immobili sono state originate dalla soppressione dell'unità censita con il foglio di mappa 155 particella 106, in seguito alla presentazione del tipo mappale del 24/11/2008 protocollo n. RG0216481 in atti dal 24/11/2008 (n. 216481.1/2008).

Le stessa risulta essere di proprietà del e della per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di comunione dei beni,

virtù dell'atto di compravendita, del 30/08/1990, Voltura in atti dal 18/01/1992

Repertorio n.: 15857 Rogante: Sede: Registrazione: UR Sede: MODICA n: 2270  
del 05/09/1990 (n. 3890.1/1990)

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Sup. catast.	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
1	155	253	1	1	A/3	2	71 mq	€325,37	Contrada Cucco Pezzettula Piano Terra Modica	½
2	155	253	2	1	A/3	2	55 mq	€271,14	Contrada Cucco Pezzettula Piano Terra Modica	½

Id. immobile	Fgl.	Part.	Sub	Confini
1	155	253	1	Particella 86: Particella 124: Particella 129: Particella 130: Particella 268:

2	155	253	2	Particella 86: Particella 124: Particella 129: Particella 130: Particella 268:
---	-----	-----	---	--

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agazia del Territorio di Ragusa si sono riscontate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

A) ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 8894 Registro Generale 26826  
Pubblico ufficiale Repertorio 17223 del 22/12/2004 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1555 del 06/07/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

B) TRASCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 2243 Registro Generale  
3157 Pubblico ufficiale Repertorio 24767/11270 del 28/02/2019 - ATTO TRA  
VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

C) TRASCRIZIONE del 20/05/2019 - Registro Particolare 5168 Registro Generale  
7297 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1482/2019  
del 03/05/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

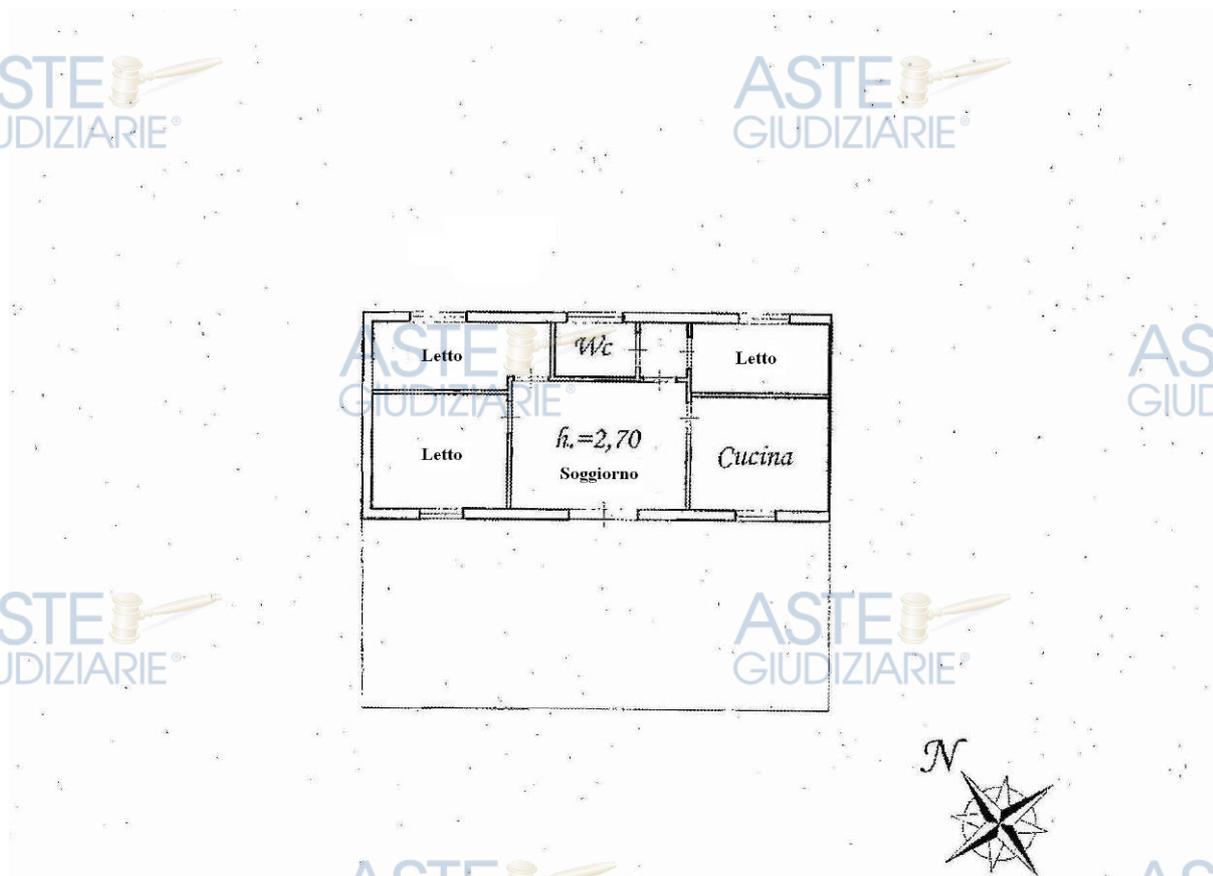
**Punto I-b)** Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode, ad accedere ai luoghi, fotografarli e rilevarli. Si coglie l'occasione per ringraziare la parte debitrice, per il supporto ricevuto nelle operazioni peritali. Di seguito si descrive l'immobile oggetto di pignoramento

<b><u>Immobile n. 1</u></b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco
<b>Piano</b>	Terra
<b>Dati catastali</b>	Foglio 155 Particella 253 sub 1
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°756932 Longitudine: 14°775526
<b>Caratteristiche interne</b>	<p>L'immobile in questione è adibito a residenza, a cui si accede per il tramite di una porta.</p> <p>All'ingresso si trova un soggiorno da cui: da un corridoio, si accede al bagno e ad una camera da letto; da una porta si accede alla cucina; per il mezzo di altre due porte si accede a due camere da letto.</p> <p>Tutti i locali sono rifiniti con piastrelle in ceramica ed interamente tinteggiati, le condizioni di manutenzione sono discrete.</p>
<b>Caratteristiche esterne</b>	<p>All'immobile sito nella campagna di Modica, dove la tipologia costruttiva prevalente sono residenze a servizio delle aziende agricole, si accede dal proseguo verso mare della S.P. 21 e da questa, per il mezzo della viabilità interna dell'azienda oggetto della presente. L'intero edificio esternamente si presenta allo stato rustico essendo solamente intonacato.</p>
<b>Superficie calpestabile mq</b>	Soggiorno: 14,85 mq Bagno: 2,94 mq Corridoio: 1,68 mq

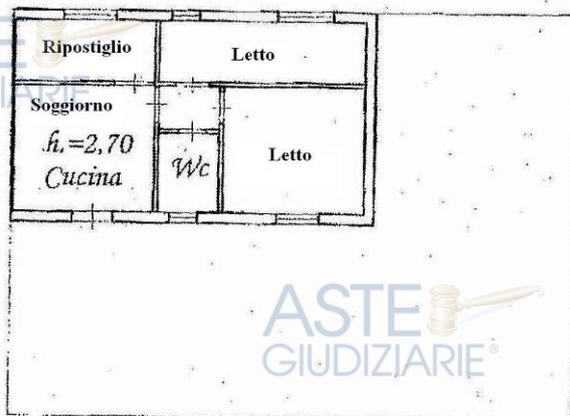
	Cucina: 10,15 mq Letto 1: 6,65 mq Letto 2: 5,14 mq Letto 3: 10,50 mq
--	---

<b><u>Immobile n. 2</u></b>	
<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco
<b>Piano</b>	Terra
<b>Dati catastali</b>	Foglio 155 Particella 253 sub 2
<b>Coordinate geografiche</b>	Latitudine: 36°756932 Longitudine: 14°775526
<b>Caratteristiche interne</b>	<p>L'immobile in questione è adibito a residenza, a cui si accede per il tramite di una porta.</p> <p>All'ingresso si trova un soggiorno cucina da cui: da un corridoio, si accede al bagno e a due camere da letto;</p> <p>da una porta si accede al ripostiglio;</p> <p>Tutti i locali sono rifiniti con piastrelle in ceramica ed interamente tinteggiati, le condizioni di manutenzione sono discrete.</p>
<b>Caratteristiche esterne</b>	<p>All'immobile sito nella campagna di Modica, dove la tipologia costruttiva prevalente sono residenze a servizio delle aziende agricole, si accede dal proseguo verso mare della S.P. 21 e da questa, per il mezzo della viabilità interna dell'azienda oggetto della presente. L'intero edificio esternamente si presenta allo stato rustico essendo solamente intonacato.</p>

<b>Superficie calpestabile mq</b>	Soggiorno-Cucina: 11,20 mq
	Bagno: 3,00 mq
	Corridoio: 1,65 mq
	Letto 1: 8,16 mq
	Letto 2: 11,20 mq
	Ripostiglio: 5,76 mq



Foglio 155 Particella 253 sub 1



Foglio 155 Particella 253 sub 1

In Allegato n. 2 le foto

**Punto I-c)** Il bene è oggetto di locazione, alla , come da relativo contratto d'affitto del 28/02/2019 trascritto il 01/03/2019. Registro Particolare 2243 Registro Generale 3157, antecedente alla trascrizione del pignoramento. La durata dell'affitto è stipulato in anni n. 15 con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2034.

L'immobile di cui alla particella 253 sub 1, alla data del 12/06/2020 era occupato dal , in virtù di comodato allegato alla presente, come da relativo contratto del 09/08/2013 registrato il 12/08/2013 al n. 2271 serie 3A, di anni quattro rinnovabili, di anno in anno tacitamente antecedente alla trascrizione del pignoramento. Si porta a conoscenza che il alla data del 11/11/2020 non aveva la residenza in suddetto posto.

Alla data di cui sopra, 12/06/2020, lo stesso , occupava anche l'immobile di cui alla particella 253 sub 2. In seguito alle ricerche effettuate presso



l'anagrafe del Comune di Modica, alla data dell'11/11/2020 risultava avere la residenza presso i luoghi oggetto della presente anche il dal 29/08/2020. Chiedendo lumi alla proprietà, la stessa forniva contratto di comodato stipulato, con lo stesso per l'immobile di cui alla particella 253 sub 2, il 21/08/2020 registrato il 25/08/2020 al n. 720 serie 3, di quattro anni rinnovabili.

**Punto I-d,e)** Sui beni vige il vincolo del Piano Paesaggistico - Contesto 10 g e dell'art. 142 lett. c del Codice dei Beni Culturali per i tratti che non presentano valenze paesaggistiche di rilievo.

**Punto I-f)**

<b>Comune</b>	Modica
<b>Via</b>	Cda Cucco
<b>Dati catastali</b>	Foglio 155 Particella 253 sub 1-2
<b>Autorizzazione urbanistica Comune Modica</b>	Dalle indagini eseguite presso il comune di Modica il bene è abusivo
<b>Conformità urbanistica</b>	No
<b>Agibilità/Impianti</b>	Inesistenza del certificato di agibilità. Inesistenza Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico Inesistenza impianto termico
<b>Autorizzazione Genio Civile</b>	No
<b>Conformità Genio Civile</b>	Si
<b>Conformità Catasto</b>	Si

<b>Costi conformità</b> <b>Comune/Genio</b> <b>Civile/Catasto</b>	Da contatto informale avuto con il funzionario di riferimento dell'area oggetto della presente della Soprintendenza ai Beni Culturali di Ragusa, poiché l'immobile risulta essere oggetto di vincolo paesaggistico lo stesso non è sanabile quindi di conseguenza è interamente da demolire e bisogna ripristinare lo stato dei luoghi.  <b><u>Per un costo presumibile totale di 35.000,00 Euro.</u></b>
---	---

**Punto I-g)** Per la tipologia d'immobile, è necessario produrre gli attestati di prestazione energetica, forniti dalla parte ed allegato alla presente (A.P.E.).

**Punto I-h)** Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite. A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta applicando adeguati coefficienti di ragguaglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello - Grafill





**TABELLA RIEPILOGATIVA BENE 6**

<b>IMMOBILE</b>	<b>VALORE DI STIMA</b>
1 - 2	43.320,00
Valore residuo detratto dagli abusi	8.320,00
Valore detratto dall'abbattimento forfettario 15%	7.072,00
<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>7.000,00</u></b>
<b><u>Valore finale di stima</u></b>	
<b><u>7.000,00 Euro</u></b>	



Il valore di stima finale calcolato dallo scrivente è pari a 7.000,00 Euro.





CONCLUSIONI



Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Gileppo, con la presente relazione che si compone di n. 137 pagine oltre allegati per ogni bene, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, li 08 Settembre 2022



Il C.T.U.



(Ing. Marco Gileppo)



**Allegati:**

1. visura catastale - estratto di mappa - planimetrie - elaborato planimetrico - titoli di proprietà - ispezione ipotecaria;
2. documentazione fotografica;
3. attestato di prestazione energetica - A.P.E;
4. verbali di accesso - estratto di matrimonio - certificato di residenza.

