TRIBUNALE DI RAGUSA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 217/2023 R.G.ES. IMM

CREDITORE PROCEDENTE: **NEW FDM S.P.A.**

Avv. [redacted]

DEBITRICE ESECUTATA: [redacted]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERITO ESTIMATORE: ING. INCATASCIATO SIMONA

Via San Giuliano I traversa n.33

97015 Modica (RG)

[redacted]

Email: *info@ingegnicultura.it*

PEC: *simona.incatasciato@ingpec.eu*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

SCHEDA SINTETICA LOTTO N.1 - UNICO	
Esecuzione Immobiliare n.217/2023 R.G.ES. IMM. promossa da NEW FDM S.P.A. contro [redacted]	
Giudice Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO	
Custode Giudiziario: Dott.ssa Anna Maria Gregni	
Perito Estimatore: Ing. Simona Incatasciato	
DIRITTO	Piena proprietà per la quota di 1/1
BENE	Immobile ad uso residenziale catastalmente classificato nella categoria A/6 comprendente le abitazioni di tipo rurale
UBICAZIONE	Modica (RG), Via Zara n.15 (Coordinate Geografiche 36.869577265; 14.759928375)
TITOLARITA'	Piena proprietà per la quota di 1/1 pervenuta alla debitrice esecutata [redacted] per Atto di Compravendita del 31/10/2000 Repertorio n.71318 Raccolta n.18911 Pubblico Ufficiale [redacted], trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 11831/15000, il 10/11/2000.
PROVENIENZA VENTENNALE	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati Modica Fg. 227 p.lla 8877 sub 1 (ex p.lla 1158 fg.172)
LOTTO	LOTTO N.1 UNICO
OCCUPAZIONE	L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata che vi risiede assieme al figlio [redacted]
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
IRREGOLARITA' E ABUSI	Non esiste rispondenza fra la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di provenienza, la consistenza evincibile dalla visura catastale e quanto concretamente realizzato dalla debitrice esecutata, presumibilmente dopo l'acquisizione della proprietà dello stesso. Contrariamente a quanto si evince dai documenti ufficiali l'immobile infatti consta oltre che di un piano terra anche di un piano semi-cantinato e di un primo piano la cui realizzazione avrebbe comportato una pluralità di autorizzazioni da parte degli enti preposti quali l'UTC, il Genio Civile e la Soprintendenza ai BB.CC.AA., se non in contrasto con le prescrizioni contenute nelle NTA del PRG vigente per la zona di appartenenza e nelle norme specifiche e di settore. A ciò si aggiunga che l'immobile è stato posto in comunicazione con un altro di proprietà di terzi con cui di fatto costituisce un'unica unità abitativa dal momento che anche sotto il profilo degli impianti tecnologici (gli impianti di acqua, luce e gas) i due immobili non sono autonomi disponendo di un singolo contatore per utenza e che tali impianti sono stati predisposti nella p.lla non pignorata.
IMMOBILE INSANABILE	L'immobile presenta delle difformità che non possono essere regolarizzate sotto il profilo amministrativo. Si è del parere cioè che l'unico modo per conseguire la legittimità urbanistico-edilizia sia la messa in pristino che è ottenibile mediante la demolizione delle porzioni difformi e la chiusura del collegamento realizzato al piano terra con l'altra p.lla. Posto che la demolizione interesserebbe la struttura perché bisognerebbe eliminare un piano, il primo, e riadattare il piano semicantinato mediante riempimento e spostamento dell'attuale piano di calpestio del vano cucina ad una quota inferiore, non si può escludere che possa configurarsi una compromissione della stabilità complessiva dell'organismo edilizio. Quindi la fattibilità tecnica delle operazioni di demolizione andrebbe comunque valutata preventivamente mediante un esame accurato e dettagliato delle condizioni di partenza.
TITOLARITA' URBANISTICA	Nell'Atto di provenienza viene dichiarato che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967. Essendo ubicato in centro storico e quindi in una zona potenzialmente interessata dalla pianificazione comunale già dal 1942 si è esperita indagine presso l'UTC per verificare l'esistenza di eventuali nulla osta edilizi antecedenti al 1967 senza però reperire alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato e/o intestata ai precedenti proprietari, come da certificazione che si allega.
AGIBLITA'/ABITABILITA'	L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.
SPESE DI BONIFICA /SMALTIMENTO COSE MOBILI	Non ricorrono.
DIVISIBILITA'	L'immobile è pignorato per una quota pari a 1/1
VALORE DI MERCATO (IPOTESI DI REGOLARITA')	**PRIMO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua totalità (comprensivo dei piani realizzati in difformità) secondo il valore d'uso:* ***40.000,00 euro*** **SECONDO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua originaria consistenza:* ***18.430,00 euro***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

VALORE DI VENDITA FORZATA (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI)	**PRIMO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua totalità (comprensivo dei piani realizzati in difformità) secondo il valore d'uso e applicazione della decurtazione forfettaria del 50%:* ***20.000,00 euro*** **SECONDO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua originaria consistenza e scorporo degli oneri per la messa in pristino e il raggiungimento dell'autonomia tecnologica e applicazione della decurtazione forfettaria del 15%:* ***7.590,50 €***
VALORE DI VENDITA FORZATA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI)	**PRIMO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua totalità (comprensivo dei piani realizzati in difformità) secondo il valore d'uso e applicazione della decurtazione forfettaria del 50%:* ***20.000,00 euro*** **SECONDO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua originaria consistenza e scorporo degli oneri per la messa in pristino e il raggiungimento dell'autonomia tecnologica e applicazione della decurtazione forfettaria del 15%:* ***7.590,50 €***
VENDIBILITA' E MOTIVO	SCARSA- perché trattasi di immobile che presenta delle difformità non regolarizzabili salvo procedere alla demolizione e posto in comunicazione con altro immobile di proprietà di terzi con il quale ha in comune gli impianti tecnologici.
VINCOLI	La particella ricade in zona non interessata da vincolo paesaggistico.
EDILIZIA AGEVOLATA	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
ONERI	Posto che allo stato attuale l'immobile non è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, per conseguire la legittimità si può procedere esclusivamente tramite la messa in pristino che è ottenibile mediante la demolizione delle porzioni difformi. Verificata positivamente la fattibilità tecnica della demolizione che interesserebbe la struttura e potrebbe quindi comportare la compromissione della stabilità dell'intero organismo edilizio gli oneri da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi, precedente alle modifiche, ammonterebbero a circa 9.500,00 euro.
APE	Non è stato redatto l'APE in ossequio alla Circolare emessa dai Giudici delle esecuzioni. Si stima per la redazione un onere di 200,00 euro oltre 150,00 euro per la predisposizione del libretto d'impianto.
Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	**TRASCRIZIONI**
	TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 11831/15000 del 10/11/2000, nascente da Atto fra vivi. Compravendita del 31/10/2000 Rep. 71318 Pubblico Ufficiale [redacted];
	TRASCRIZIONE CONTRO NN. 13328/17984 del 06/11/2023, nascente da Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento Immobili del 03/10/2023 rep. N. 2699/2023 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario, a favore di New Fdm s.p.a., con sede in Modica, (P.I. 01496790880) e contro la debitrice esecutata, Sig.ra [redacted] nata a Milena (CL) il . (C.F..).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

SCHEDA IMMOBILE – LOTTO N.1 UNICO

DATI CATASTALI	C.F. Comune di Modica Fg. 227 P.lla 8877 sub 1
DESCRIZIONE	Immobile ad uso residenziale catastalmente classificato nella categoria A/6, sito in Modica alla via Zara n.15
DESTINAZIONE	Residenziale

CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM (MQ)
Superficie principale	S1	PRIMO CASO: **82,5 MQ** SECONDO CASO:**38 MQ**	1,00	PRIMO CASO:**82,5 MQ** SECONDO CASO:**38 MQ**
Superficie commerciale (SUP)				PRIMO CASO:**82,5 MQ;** SECONDO CASO:**38 MQ**

VALORE TOTALE DI MERCATO (IPOTESI DI REGOLARITA')	**PRIMO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua totalità (comprensivo dei piani realizzati in difformità) secondo il valore d'uso:* ***40.000,00 euro*** **SECONDO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua originaria consistenza:* ***18.430,00 euro***
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI)	**PRIMO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua totalità (comprensivo dei piani realizzati in difformità) secondo il valore d'uso e applicazione della decurtazione forfettaria del 50%:* ***20.000,00 euro*** **SECONDO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua originaria consistenza e scorporo degli oneri per la messa in pristino e il raggiungimento dell'autonomia tecnologica e applicazione della decurtazione forfettaria del 15%:* ***7.590,50 €***
VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA QUOTA PIGNORATA 1/1 DELL'INTERO (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI)	**PRIMO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua totalità (comprensivo dei piani realizzati in difformità) secondo il valore d'uso e applicazione della decurtazione forfettaria del 50%:* ***20.000,00 euro*** **SECONDO CASO**: *Stima dell'immobile nella sua originaria consistenza e scorporo degli oneri per la messa in pristino e il raggiungimento dell'autonomia tecnologica e applicazione della decurtazione forfettaria del 15%:* ***7.590,50 €***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

FOTO 1 **Prospetto su Via Zara n.15**	**FOTO 2** **Interni- Vano cucina a piano terra con ubicazione della scala a chiocciola che conduce al piano semi-cantinato**
FOTO 3 **Interni- Vano cucina a piano terra**	**FOTO 4** **Interni- Vano cucina a piano terra con vista dell'apertura praticata nel muro divisorio con altra p.lla non pignorata**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

FOTO 5
Scala a chiocciola di collegamento col piano semi-cantinato

FOTO 6
Interni- Piano semi-cantinato con vista dell'apertura realizzata dalla debitrice esecutata

FOTO 7
Interni- Piano primo- Camera da letto

FOTO 8
Interni- Piano primo- Camera da letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

FOTO 9 Piano primo- Camera da letto- Terrazzino	FOTO 10 Piano primo- Camera da letto- Terrazzino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

SINTESI LOTTO DI VENDITA					
LOTTI DI VENDITA	**IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**	**QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE**	**UBICAZIONE**	**IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI**	**PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE**
LOTTO UNICO	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1	**1/1 Diritto di proprietà** Cat. A/6- Abitazione di tipo rurale	Modica (RG) Via Zara n.15	Catasto Fabbricati Modica Fg.227 P.lla 8877 sub 1,Piano T	[redacted] (proprietà per 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

TRIBUNALE DI RAGUSA

– CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Procedimento N. 217/2023 R.G. Es. Imm.

Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: New Fdm s.p.a.

Avv. Antonio Giannone

Debitrice esecutata: [redacted]

G.E.: Dott. Rapisarda Gilberto Orazio

PERITO ESTIMATORE: Dott. Ing. Incatasciato Simona

RELAZIONE GENERALE

Con Decreto di nomina del 21/11/2023, la sottoscritta **Dott. Ing. Simona Incatasciato,** nata a Modica il 16/02/1976 ed ivi residente in via San Giuliano I^{a} traversa n.33, codice fiscale NCT SMN 76B56 F258G, con studio in Modica in Via San Giuliano I^{a} traversa n°33, iscritta all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°884 e Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (Certificato No. IMQ- VI-2103002) veniva nominata C.T.U. nel procedimento N.217/2023 R.G. Es.Imm.. Nell'incarico, accettato telematicamente in data 27/11/2023, veniva richiesta relazione scritta da depositare 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice per il 06/06/2024.

Il **mandato** affidato riportava testualmente:

A) *Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (..)*

B) *Esaminare, confrontandosi col custode – prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

b) *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari;*

c) *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

d) *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*

e) *la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ 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. *eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

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

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il P.E. specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini- Botta l.n. n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt.49 bis dell'art.31 della l. 23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n. 119); il P.E. determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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

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

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

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
   - *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

- *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) *(……)*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare del 03/10/2023 (*trascritto il 06 novembre 2023 presso i RR.II. di Ragusa ai nn. 17984/13328*) emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di **NEW FDM s.p.a. con sede in Modica (P.I. 01496790880)** e contro la debitrice esecutata, Sig.ra [redacted],

si evince che l'immobile pignorato è, come si legge testualmente:

"*1/1 piena proprietà immobile sito in Modica (RG) distinto al NCEU del Comune di Modica al foglio 227 part.lla 8877 sub 1 (A/6).*

Per completare la raccolta dei dati riguardanti il bene oggetto di valutazione ed effettuare la verifica della conformità catastale ed urbanistica dello stesso, la scrivente ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica i cui risultati verranno illustrati nei paragrafi successivi. Si è provveduto inoltre all'acquisizione del certificato storico di residenza,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

dell'estratto per riassunto di atto di matrimonio e del certificato di stato di famiglia della debitrice esecutata, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Modica.

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza e data regolare comunicazione alle parti interessate, ho effettuato i **sopralluoghi all'immobile in data 28/12/2023 alle ore 10.00 e 20/02/2024 alle ore 10.00**, il primo unitamente al custode nominato, Dott.ssa [redacted], il secondo da sola. Sui luoghi si è trovato in entrambe le circostanze il marito della debitrice esecutata, Sig. [redacted]. In occasione del primo accesso, come si evince dal verbale redatto congiuntamente al custode (**Allegato A**), si è constatato che l'immobile, contrariamente a quanto risulta dalle evidenze catastali, si compone di altri due locali oltre quello al piano terra dichiarato nella visura. Nello specifico esso è provvisto di un piano semi-cantinato e di un piano primo che però non sono stati visionati durante il primo sopralluogo. Il piano semi-cantinato non è stato ispezionato perché la scala di collegamento era occupata da arredi e suppellettili che impedivano il passaggio; il piano primo non è stato visionato perché la scala che ne consente il raggiungimento ricade invece all'interno di un vano appartenente ad una particella catastale, di proprietà di terzi, che non è pignorata ma che è stata messa in comunicazione con quella pignorata. Siccome nell'occasione il marito della sig.ra [redacted] ha comunicato che la moglie era assistita dall'[redacted] che, contattato telefonicamente ha riferito alla scrivente e al custode di stare avviando le pratiche per la costituzione da parte della debitrice esecutata, si è stabilito di ritornare sui luoghi in un'altra giornata per periziare alla presenza dell'avvocato difensore queste porzioni non risultanti dagli atti. Trascorso del tempo senza che risultasse dal fascicolo l'effettiva costituzione della debitrice esecutata la sottoscritta ha richiamato l'Avv. [redacted] da cui ha appreso che la sig.ra [redacted] non aveva formalizzato l'incarico. Per tale motivo è stato tempestivamente fissato il secondo sopralluogo svolto alla presenza anche questa volta del marito della debitrice esecutata. Nell'occasione si è proceduto alla perlustrazione dell'immobile pignorato nella sua totalità, eseguendo rilievi a vista, metrici e fotografici, anche delle porzioni precedentemente non ispezionate. Preme segnalare che le operazioni di rilievo citate non sono state facilmente effettuabili a causa della presenza di un numero eccessivo di arredi e suppellettili nelle stanze (*vedi rilievo fotografico*) che hanno reso oltremodo difficili le operazioni di misura che per tale motivo in qualche caso potrebbero risultare affette da imprecisione. Si è altresì eseguito, seppure sommariamente, il rilievo dei soli ambienti direttamente comunicanti con la p.lla pignorata ma ricadenti nella proprietà di terzi e ciò al fine di far comprendere al meglio l'attuale stato dei luoghi a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

seguito delle modifiche apportate. Nel prosieguo verranno illustrati in maniera più dettagliata i risultati delle attività svolte in occasione degli accessi all'immobile.

RISPOSTA AL PUNTO *B). a* DEL MANDATO

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

I documenti contenuti all'interno del fascicolo telematico, facendo riferimento alla porzione di immobile effettivamente risultante dal titolo di proprietà e dagli atti catastali, possono considerarsi idonei e sufficienti allo svolgimento dell'incarico assegnato.

RISPOSTA AL PUNTO *B). b* DEL MANDATO

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

L'immobile pignorato è correttamente individuato tanto nei documenti catastali quanto in quelli ipo - catastali ad esso relativi. Si ribadisce però, come illustrato al paragrafo in cui si è riferito delle risultanze dei sopralluoghi, che lo stesso ha una conformazione differente da quella risultante dal titolo di proprietà e dagli atti catastali.

RISPOSTA AL PUNTO *B).c* DEL MANDATO

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

Il sottoscritto CTU ha verificato i dati catastali effettivamente risultanti e ha valutato con esito positivo la corrispondenza tra i dati riportati nelle certificazioni catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento. Si riportano di seguito i dati catastali con cui il cespite oggetto della presente relazione è oggi univocamente identificato e che si possono anche evincere dalla visura catastale che si allega (**Allegato B**):

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	227	8877	1	A/6	3	1,5 vani	--	--	€ 38,73
Indirizzo: **VIA ZARA 15, piano: T**									
Intestati: [redacted] *proprietà per 1/1*									

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

In relazione alla disponibilità della planimetria catastale si fa presente che la sottoscritta tramite il canale telematico Sister ha provveduto ad inoltrare regolare richiesta per l'acquisizione della planimetria tanto per la p.lla 8877 sub 1 del Fg. 227 Fabbricati Modica quanto per la p.lla 1158 del foglio 172, originaria della prima, come risultante dall'atto di provenienza. Dall'interrogazione è emerso che sembrerebbe esserci una planimetria agli atti datata 21/12/1939 con prot. 1939/5240 ma la richiesta, su Sister, viene chiusa perché ritenuta dal canale non evadibile. Preso atto di ciò si è inoltrata una pec all'Agenzia delle Entrate Ufficio Catasto per chiedere la verifica dell'esistenza e le modalità di acquisizione. Istanza che è stata riscontrata (**Allegato C**) e da cui si è appreso che per l'immobile di interesse non è stata mai presentata planimetria catastale.

RISPOSTA AL PUNTO *B). d* DEL MANDATO

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

Dall'esame contestuale della relazione notarile a firma del Notaio Dott. [redacted] versata in atti, delle visure catastali storiche e delle visure ipo-catastali, risulta che:
la **quota pignorata pari a 1/1** dell'immobile identificato dalla **p.lla 8877 sub 1 (ex p.lla 1158 del fg.172)** ubicato a Modica alla via Zara n.15 è pervenuta alla debitrice esecutata [redacted] per Atto pubblico di Compravendita Repertorio N. 71318 Raccolta N. 18911, ricevuto il 31/10/2000 dal Notaio [redacted] da Modica trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 10/11/2000 ai nn. 15000/11831 da potere di [redacted] (**Allegato D**).

Chiarita la provenienza e verificata la continuità delle trascrizioni, la scrivente ha accertato che non esistono servitù o altri vincoli trascritti.

RISPOSTA AL PUNTO *B). e* DEL MANDATO

"Verificare la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

Il bene pignorato, come detto nei paragrafi precedenti, appartiene alla debitrice esecutata [redacted] per una quota pari ad 1/1 quindi non sussiste comproprietà con altri soggetti.

RISPOSTA AL PUNTO *B). f* DEL MANDATO

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

L'esame contestuale della relazione notarile a firma del Notaio Dott. [redacted], versato in atti, e delle ispezioni ipo-catastali effettuate dalla scrivente ha consentito di accertare che sull'immobile pignorato gravano le formalità che di seguito si elencano:

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 11831/15000 del 10/11/2000**, nascente da Atto fra vivi. Compravendita del 31/10/2000 Rep. 71318 Pubblico Ufficiale [redacted];
2) **TRASCRIZIONE CONTRO NN. 13328/17984 del 06/11/2023,** nascente da Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento Immobili del 03/10/2023 rep. N. 2699/2023 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario, a favore di New Fdm s.p.a., con sede in Modica, (P.I. 01496790880) e contro la debitrice esecutata, Sig.ra [redacted]

La sottoscritta ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per il cespite in esame, rilevando che il trasferimento dell'immobile pignorato non è avvenuto per causa di morte.

RISPOSTA AL PUNTO *C). a* DEL MANDATO

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

Nell'atto di provenienza viene dichiarato che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967. Posto che esso è ubicato in centro storico e quindi in una zona potenzialmente interessata dalla pianificazione comunale già dal 1942 in cui vigeva l'obbligo dell'ottenimento della licenza per gli interventi edilizi, si è ritenuto opportuno verificare l'esistenza di eventuali nulla osta edilizi antecedenti al 1967 e così si è deciso di esperire ulteriori indagini di tipo catastale ed ipo - catastale per acquisire elementi utili da fornire all'Ufficio Tecnico Comunale per effettuare la ricerca anche a nome dei precedenti proprietari. Nonostante la pluralità dei dati forniti, presso l'archivio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

dell'ufficio tecnico (**Allegato E**) non è stato rinvenuto alcun fascicolo edilizio relativo all'immobile che, non si esclude a questo punto, poteva essere preesistente al 1942.

L'esame dello stato dei luoghi, come già anticipato ai paragrafi precedenti, ha consentito di accertare la presenza di una sostanziale differenza fra l'immobile descritto nell'atto di provenienza e risultante dalla visura catastale e quello concretamente visibile. Nella descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di provenienza si legge: *" casa sita in Modica nella via Zara n.15, composta da un vano tramezzato a piano terra(…)*".

Nella realtà la casa, come meglio descritto negli elaborati grafici che si riportano tra gli allegati (**Allegato F**) si compone di: un piano terra il cui piano di calpestio risulta sopraelevato rispetto alla quota di via Zara di circa 1,10 metri ove è visibile esclusivamente un ambiente ad uso cucina di altezza pari a 2,70 metri; un piano semi-cantinato di altezza pari a circa 1,80 metri adibito a deposito/vano tecnico ed un piano primo di altezza media pari a 3,23 metri. Si fa rilevare che al piano semi-cantinato (*realizzato per stessa ammissione del marito della debitrice esecutata scavando l'originario piano di calpestio dell'immobile e realizzando successivamente il nuovo solaio*) si giunge dalla scala a chiocciola in ferro che è stata allocata nell'angolo destro del vano a piano terra, in corrispondenza del foro di larghezza 1,30 metri praticato nel solaio stesso. Si è altresì accertata la presenza in corrispondenza del piano semi-cantinato di una finestra che è visibile nelle foto del prospetto. Il piano primo a sua volta è raggiungibile da una scala in cls che però insiste su una p.lla catastale diversa da quella pignorata (*la p.lla 8865 in testa a* [redacted] *di cui si riporta la visura all'**Allegato G**, consistenza 1,5 vani e classificata nella categoria A/6*) ma confinante con quella di nostro interesse con la quale è stata posta in comunicazione, al piano terra, tramite un'apertura realizzata sul muro portante divisorio. Il suddetto piano primo insiste per una parte (*quella corrispondente alla camera da letto e al balconcino visibile da via Zara*) sopra la p.lla pignorata e per l'altra parte sopra la p.lla confinante. Questa ha accesso da una strada parallela alla via Zara, detta via Petrarca. Dal portoncino di ingresso, al civico n.29, nello specifico si accede al vano in cui ricade la scala che porta al piano primo. Si fa rilevare quindi che alla luce di quanto fin qui detto la p.lla pignorata, a destinazione residenziale, è sprovvista di servizio igienico di cui invece è fornita l'altra parte della casa ricadente nella p.lla di proprietà di terzi che ne ha uno al piano terra e uno al piano primo. Si sottolinea anche che le tubazioni che alimentano il piano cottura della cucina e la pompa di calore a gas insistenti sulla p.lla pignorata si dipartono dall'altra p.lla che è anche quella che, stando a quanto riferitomi dal marito della debitrice, è allacciata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

alla rete idrica comunale, alla rete fognaria, alla rete elettrica. In buona sostanza è ipotizzabile, con ragionevole attendibilità, che la debitrice esecutata, dopo l'acquisto dell'immobile effettuato nel 2000, abbia messo in atto delle opere che hanno portato alla trasformazione non legittima (*visto che non è stato reperito alcun fascicolo edilizio e/o alcuna autorizzazione, concessione, ecc. in testa alla debitrice esecutata*) della p.lla originaria e alla sua fusione con quella adiacente in cui risulta che la sig.ra [redacted] ha risieduto fino al 12/07/2023 ed in cui allo stato risiede il marito [redacted].

Vista la natura delle opere realizzate (*sbancamento del piano di calpestio del locale preesistente al piano terra con lo scopo di ricavare un nuovo piano seminterrato; realizzazione di un foro per allocazione della scala di collegamento fra piano terra e semi interrato; realizzazione di un'apertura nel muro portante divisorio fra la p.lla pignorata e quella adiacente; realizzazione di una scala in cls per il raggiungimento del piano primo; realizzazione della sopraelevazione, modifica dei prospetti, ecc.*) che avrebbero comportato una pluralità di autorizzazioni da parte degli enti preposti quali l'UTC, il Genio Civile e la Soprintendenza ai BB.CC.AA., se non in contrasto con le prescrizioni contenute nelle NTA del PRG vigente per la zona di appartenenza e nelle norme specifiche e di settore, si ritiene che non ci siano le condizioni per potere procedere ad una regolarizzazione amministrativa. Si è del parere cioè che l'unico modo per conseguire la legittimità urbanistico-edilizia sia la messa in pristino che è ottenibile mediante la demolizione delle porzioni difformi e la chiusura del collegamento realizzato al piano terra con l'altra p.lla. Posto che la demolizione interesserebbe la struttura perché bisognerebbe eliminare un piano, il primo, e riadattare il piano semicantinato mediante riempimento e spostamento dell'attuale piano di calpestio del vano cucina ad una quota inferiore, non si può escludere che possa configurarsi una compromissione della stabilità complessiva dell'organismo edilizio. Quindi la fattibilità tecnica delle operazioni di demolizione andrebbe comunque valutata preventivamente mediante un esame accurato e dettagliato delle condizioni di partenza.

RISPOSTA AL PUNTO *C).b* DEL MANDATO

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

Non risulta l'esistenza di Autorizzazione di abitabilità e considerato l'attuale stato dei luoghi non è neanche ottenibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

RISPOSTA AL PUNTO *C).c* DEL MANDATO

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

Si rimanda al contenuto del paragrafo "Risposta al punto *c). a* del mandato" ove sono state illustrate nel dettaglio le difformità riscontrate.

RISPOSTA AL PUNTO *C). d* DEL MANDATO

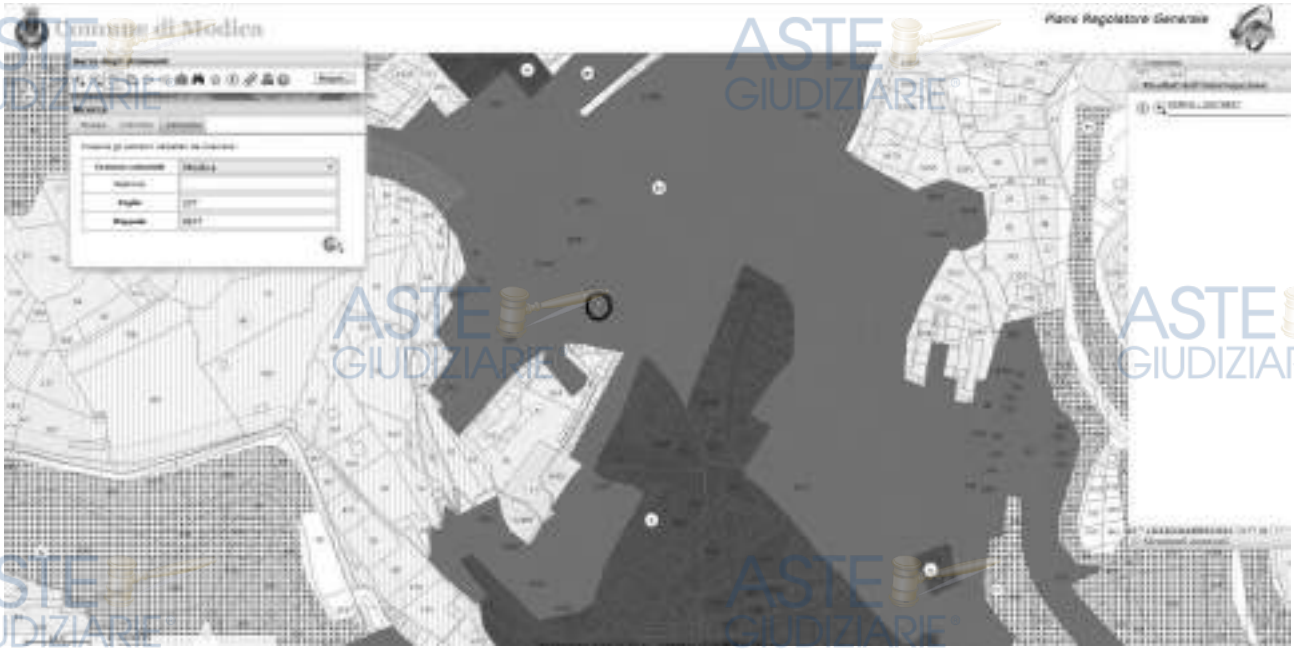
"Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)."

Dalle informazioni reperite e dai documenti in possesso non sussistono oneri urbanistici pendenti. Si rimanda al contenuto del paragrafo "Risposta al punto *c). a* del mandato" ove sono state illustrate nel dettaglio le difformità riscontrate.

RISPOSTA AL PUNTO *C). e* DEL MANDATO

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

Le informazioni assunte consultando il Geoportale del Comune di Modica hanno consentito di apprendere che il cespite di interesse ricade all'interno della zona del PRG indicata come B2 nella mappa denominata Piano Regolatore Generale e nella zona A4-A5 nella mappa denominata Variante PRG in aggiornamento.



Stralcio Mappa denominata PRG con indicazione dell'ubicazione del cespite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

Stralcio Mappa denominata Variante PRG in aggiornamento con indicazione dell'ubicazione del cespite

All'Art. 37 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, per la zona B2, si legge quanto segue:

Art.37 Zone B2 - *Di completamento dei nuclei periferici*

Definizione: Comprendono le aree edificate ubicate in zona a margine dei centri urbani nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati.

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

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

Indici di zona: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq;

Altezza massima consentita: 10,50 ml;

Numero massimo di piani fuori terra: 3;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotti interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R.21/73.

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

Le Norme Tecniche di Attuazione relative all'aggiornamento del PRG all'art.33 forniscono poi le seguenti indicazioni:

Art. 33 Zona A4 (e A5) - Di Modica Alta e dell'area periferica al Centro storico – dentro il Perimetro del C.S.

Definizione: Comprende tessuti edilizi caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio caratterizzato dalla zona periferica al centro storico. La sua perimetrazione è quella individuata nel Piano Paesaggistico. Le zone A5 sono tessuti edilizi che sono all'interno del perimetro del Piano Paesaggistico e che nel PRG adottato nel 2013 rientravano in altre zone in quanto esterne al perimetro del C.S. del PRG adottato. La codifica di zona A5 viene eseguita per comodità di lettura; le caratteristiche e gli attributi sono le stesse della zona A4.

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

Strumento di attuazione: Nelle zone A4 (e A5) sono ammessi, per intervento diretto, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio.

Nel centro storico di Modica si applica quanto previsto nello "studio di dettaglio" approvato dal C.C. con deliberazione n. 114 del 10/11/2016 in attuazione della L.R. 13/2015.

Prescrizioni particolari: Ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

Indici di zona: If = 4mc/mq o il 50% della densità esistente.

Altezza massima consentita: H max= m 7,50 con due piani fuori terra.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

del D.M. 02/04/1968 n° 1444. Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica o privata, vanno rispettate le

prescrizioni particolari di cui al precedente art. 32.

Inoltre gli edifici devono avere la copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra. Per le parti di tessuto urbano ove è possibile nuove edificazioni o che necessitano di ristrutturazione urbanistica si procederà di iniziativa comunale o dei privati proprietari con la formazione dei comparti ai sensi dell'art. 11 della L.R. 71/78 e della L. n° 457/78. Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano. Prescrizioni transitorie: Nelle more di adozione del Piano del comparto sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Attuazione Legge Regionale 13/2015

Nel centro storico di Modica si applica quanto previsto nello "studio di dettaglio" approvato dal C.C. con deliberazione n. 114 del 10/11/2016 in attuazione della L.R.13/2015.

RISPOSTA AL PUNTO *D)* DEL MANDATO

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

Le informazioni assunte hanno consentito di apprendere che il cespite di interesse non è interessato da vincoli di tipo paesaggistico. Pur tuttavia ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio, come si evince dalle prescrizioni contenute nelle NTA del PRG che si sono riportate nel paragrafo precedente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

RISPOSTA AL PUNTO *E)a* DEL MANDATO

"Verificarne la consistenza e l'esatta identificazione"

L' immobile pignorato, ubicato in territorio di Modica, è così identificato catastalmente:

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
	227	8877	1	A/6	3	1,5 vani	--	--	€ 38,73
Indirizzo: **VIA ZARA 15, piano: T**									
Intestati: [redacted] *proprietà per 1/1*									

RISPOSTA AL PUNTO *E).b* DEL MANDATO

"Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie"

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

RISPOSTA AL PUNTO *E).c* DEL MANDATO

"Accertare lo stato di conservazione"

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

RISPOSTA AL PUNTO *E). d* DEL MANDATO

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

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

RISPOSTA AL PUNTO *E). e* DEL MANDATO

"Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile"

Il bene pignorato, come detto nei paragrafi precedenti, appartiene per una quota pari a 1/1 alla **debitrice esecutata** In occasione del sopralluogo si è appreso che nell'immobile risiedono solo la debitrice esecutata unitamente al figlio [redacted] (Modica 23/05/2002). Tanto si evince anche dai certificati acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Modica. Il sig. [redacted], marito dell'esecutata risiede in via Petrarca n.29 cioè nell'immobile che è stato reso comunicante con quello pignorato.

RISPOSTA AL PUNTO *E). f* DEL MANDATO

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

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

RISPOSTA Al PUNTO *F). a e F).b* DEL MANDATO

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

Il cespite oggetto di pignoramento è un immobile residenziale unifamiliare, non sono presenti spese di tipo condominiale.

RISPOSTA AL PUNTO *G)* DEL MANDATO

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

Nel cespite pignorato allo stato attuale risiede la debitrice esecutata, la sig.ra [redacted] Carmela insieme al figlio [redacted]. Il CTU in allegato riporta i certificati di residenza rilasciati dal Comune di Modica nei quali viene contestualmente riportata la composizione della famiglia anagrafica della debitrice (**Allegato H**).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

RISPOSTA AL PUNTO *H).a* DEL MANDATO

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

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

RISPOSTA AL PUNTO *H). b* DEL MANDATO

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

Il CTU in allegato riporta il certificato di residenza rilasciato dal Comune di Modica dal quale si evince che la debitrice esecutata risiede nell'immobile pignorato assieme al figlio [redacted]. Il marito [redacted] in via Petrarca n.29 cioè nell'immobile che è stato reso comunicante con quello pignorato.

RISPOSTA AL PUNTO *I).a* DEL MANDATO

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

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

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

Prima di effettuare la compilazione della relazione di stima la scrivente ritiene opportuno procedere all'indicazione del lotto di vendita. Nel caso in esame, vista la presenza di un unico immobile, il sottoscritto C.T.U. ha individuato il **LOTTO N.1 UNICO** comprendente l'immobile pignorato, che nell' Atto di Pignoramento è individuato nel seguente modo:

"*1/1 piena proprietà immobile sito in Modica (RG) distinto al NCEU del Comune di Modica al foglio 227 part.lla 8877 sub 1 (A/6)".*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

Il cespite oggetto di pignoramento può essere sintetizzato nella seguente tabella:

SINTESI LOTTO DI VENDITA					
LOTTI DI VENDITA	**IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**	**QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE**	**UBICAZIONE**	**IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI**	**PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE**
LOTTO N.1 UNICO	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1	**1/1 Diritto di proprietà** Cat. A/6- Abitazione di tipo rurale	Modica (RG) Via Zara n.15	Catasto Fabbricati Modica Fg.227 P.lla 8877 sub 1,Piano T	[redacted] (proprietà per 1/1)

L'immobile identificato catastalmente dalla **p.lla 8877 sub 1 del foglio 227** confina con via Zara, con la p.lla 8876 di proprietà [redacted], con la p.lla 8878 di proprietà [redacted], con la p.lla 8866 di proprietà [redacted]; con la p.lla 8865 di proprietà [redacted], salvo altri. Da quanto risulta dai sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta presso l'immobile in esame, lo stato dei luoghi risulta difforme dalla descrizione contenuta nell'atto di provenienza e nella visura catastale che sono gli unici atti al momento disponibili riguardanti l'immobile non essendo stata mai presentata in Catasto la planimetria catastale e non essendoci in Comune alcun fascicolo edilizio.

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

Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione del sito

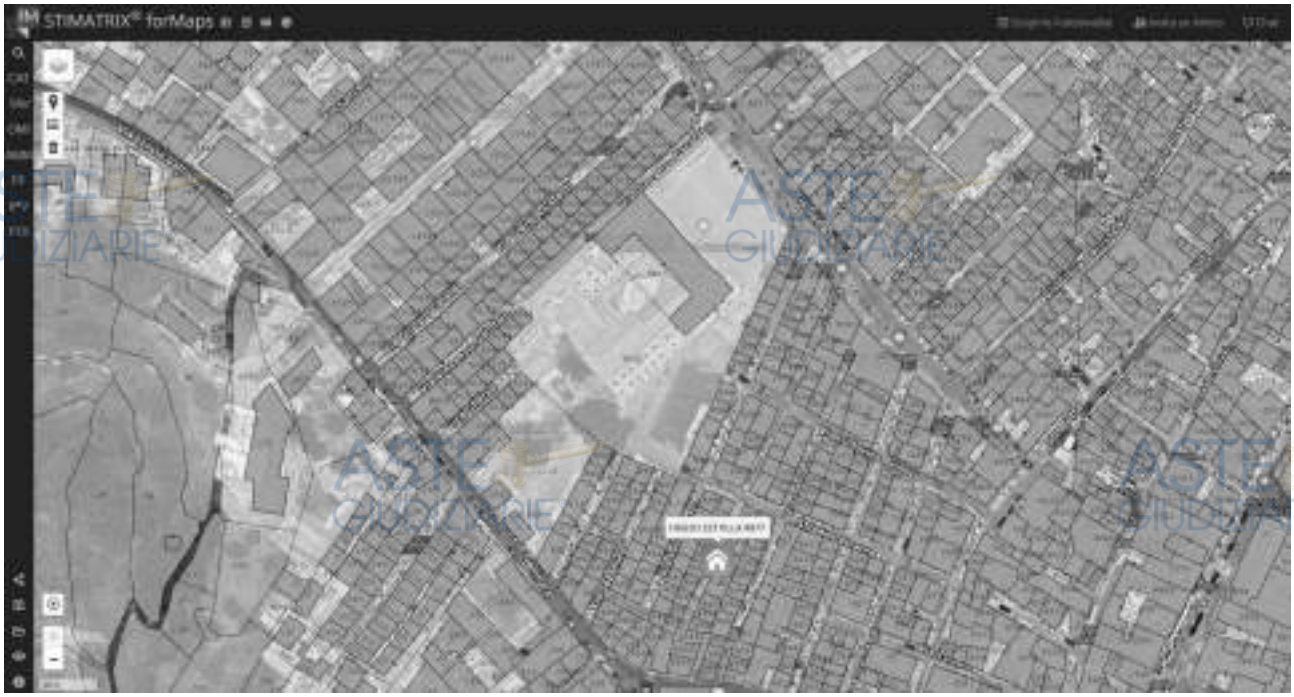
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

RISPOSTA AL PUNTO *l). b* DEL MANDATO

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

Il cespite di interesse costituente il LOTTO N.1 UNICO è ubicato in territorio di Modica Alta alla via Zara n.15, una stradella che si diparte dalla più nota via Don Bosco e che si trova in prossimità dell'Istituto Salesiano San Domenico Savio. Tale zona, ricadente in centro storico, è dotata di gran parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta ben servita e collegata ed è caratterizzata da una elevata densità edilizia. Nell'immediato intorno dell'immobile oggetto di valutazione sorgono numerosi fabbricati, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.



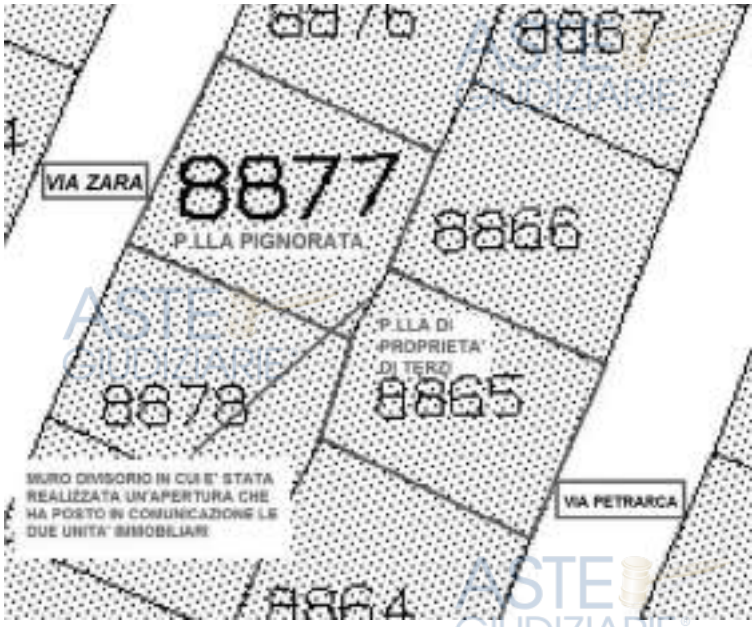
Ortofoto con indicazione dell'ubicazione dei cespiti in esame

L'immobile confina con p.lle di proprietà di terzi per tre lati e con via Zara sul quarto lato. Sulla predetta via si trova il prospetto principale che è anche quello su cui insistono il portoncino di ingresso e le aperture che garantiscono luce ed aria alla casa che è fornita di un solo affaccio, appunto quello su strada.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

Nella sua conformazione originaria, come è stato possibile apprendere dalla lettura dell'atto di provenienza e dalla visura catastale, l'immobile pignorato constava di un solo piano terra articolato in un vano e mezzo. Allo stato attuale si compone invece di un piano semi-cantinato adibito a deposito e vano tecnico; di un vano a piano terra adibito a cucina e di un vano a piano primo adibito a camera da letto matrimoniale con annesso terrazzino. L'altezza utile interna del piano semi-cantinato è di 1,80 ml; del piano terra 2,70 ml; nel piano primo che ha copertura a tetto l'altezza media è 3,23 ml. Il collegamento fra il piano semi-cantinato ed il piano terra avviene per il tramite di una scala a chiocciola in ferro che è stata allocata nell'angolo destro del vano a piano terra, in corrispondenza del foro di larghezza 1,30 metri praticato nel solaio stesso. Il piano primo è invece raggiungibile da una scala in cls che però insiste su una p.lla catastale diversa da quella pignorata (*l'adiacente p.lla 8865 in testa a* [redacted] *di cui si allega la visura, consistenza 1,5 vani e classificata nella categoria A/6*) ma confinante con essa con la quale è stata posta in comunicazione tramite un'apertura realizzata sul muro portante divisorio per ricavare di fatto un'unica unità abitativa. Tant'è che la p.lla pignorata non dispone di servizio igienico di cui è invece provvista la p.lla adiacente che si articola in un vano salotto al piano terra con annesso servizio igienico e in una camera e un altro servizio igienico al piano primo.



Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione del collegamento stabilito con la p.lla di proprietà di terzi

La struttura portante del fabbricato insistente sulla p.lla pignorata è di tipo misto e i solai piani sono in laterocemento. La copertura è del tipo a tetto con struttura realizzata con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

travi in legno e perlinato. Il prospetto esterno è in condizioni di conservazione sufficienti. La ringhiera di protezione del terrazzino al piano primo è in ferro, inframmezzata da colonnine in pietra. Le aperture sono provviste di infissi in alluminio. Il portone d'ingresso all'alloggio è in alluminio e vetro. Le porte interne sono in legno. Le pareti interne e i soffitti sono rifiniti a tonachina. Nel vano a piano terra è visibile una cucina in muratura che occupa due pareti ed anche un forno in pietra provvisto di una canna fumaria esterna, posta a confine. Le pavimentazioni interne sono in ceramica.

L'immobile, la cui trasformazione si può fare risalire agli anni 2000 quindi ad un'epoca relativamente recente, è in condizioni di conservazione e manutenzione più che sufficienti. Per quanto riguarda la questione degli impianti, come già anticipato ai paragrafi precedenti, esso è dotato di impianti tecnologici (*elettrico, idrico, fognario*) che però ha in comune con l'immobile individuato dalla p.lla 8865 di proprietà di terzi. Non gode insomma di autonomia sotto il profilo impiantistico. E 'stata accertata sulla p.lla pignorata la presenza di una pompa di calore a gas che insieme al piano cottura della cucina vengono alimentati dall'impianto che si trova nell'altro immobile. Al piano semi-cantinato poi si trovano due vasche di riserva idrica che fungono da complemento al recipiente allocato nell'altra p.lla e collegato alla rete idrica comunale.

La **superficie reale** dell'immobile, pari complessivamente a 92 mq, è così distribuita*:*

PIANO SEMI-CANTINATO: 24 mq

PIANO TERRA: 38 mq

PIANO PRIMO: 30 mq

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

La **superficie** del **terrazzino** è pari a circa **9,50 mq** e ai fini del calcolo della superficie commerciale verrà presa in considerazione nella misura del 25%.

Considerando poi il piano semi-cantinato come una pertinenza dell'immobile allora ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile nella sua totalità verrà preso in considerazione nella misura del 50% della sua superficie effettiva.

Quindi in definitiva avremo che la superficie commerciale sarà pari a:

Superficie Commerciale dell'intero immobile comprensivo delle porzioni non regolari sotto il profilo urbanistico edilizio=

(38 mq + 30 mq) + 0,5 x (24 mq) + 0,25 x (9,50 mq) = **82,375 mq**

La **superficie commerciale** del **bene in esame** è di circa **82,5 mq** (valore arrotondato).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

FOTO 1 Prospetto su Via Zara n.15	FOTO 2 Prospetto su Via Zara n.15
FOTO 3 **Vista della finestra del semi-cantinato e particolare dell'innalzamento del piano di calpestio rispetto alla quota della via Zara**	**FOTO 4** **Vista della sopraelevazione al piano primo e particolare del terrazzino a servizio del vano camera da letto**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

FOTO 5 **Interni- Vano cucina a piano terra**	**FOTO 6** **Interni- Vano cucina a piano terra con vista dell'apertura praticata nel muro divisorio con altra p.lla non pignorata**
FOTO 7 **Interni- Vano cucina a piano terra**	**FOTO 8** **Interni- Vano cucina a piano terra con ubicazione della scala a chiocciola che conduce al piano semi-cantinato**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

FOTO 9
Scala a chiocciola di collegamento col piano semi-cantinato

FOTO 10
Interni- Piano semi-cantinato con vista dell'apertura realizzata dalla debitrice esecutata

FOTO 11
Interni- Piano semi-cantinato

FOTO 12
Interni- Piano semi-cantinato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

FOTO 13 Scala che conduce al piano primo della p.lla pignorata ma che ricade nella p.lla di proprietà di terzi	FOTO 14 Scala che conduce al piano primo della p.lla pignorata ma che ricade nella p.lla di proprietà di terzi
FOTO 15 **Interni- Piano primo- Camera da letto**	**FOTO 16** **Interni- Piano primo- Camera da letto**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

FOTO 17 **Interni- Piano primo- Camera da letto**	**FOTO 18** **Piano primo- Camera da letto- Terrazzino**
FOTO 19 **Piano primo- Camera da letto- Terrazzino**	**FOTO 20** **Piano primo- Camera da letto- Terrazzino**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

RISPOSTA AL PUNTO *l).c* DEL MANDATO

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

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

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

Nel cespite hanno la residenza la debitrice esecutata e il figlio [redacted]. In occasione dei sopralluoghi esperiti si è trovato nell'immobile esclusivamente il marito della debitrice Sig. [redacted] che risiede in via Petrarca n.29 cioè nell'immobile che è stato reso comunicante con quello pignorato.

RISPOSTA AL PUNTO *l).c bis* DEL MANDATO

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

- ***allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti".***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

Posto che l'immobile è risultato pieno di arredi e suppellettili che per la loro numerosità hanno anche reso complicate le operazioni di misura e di rilevamento fotografico, non sembra alla scrivente che fra questi ci fossero cose di complesso smaltimento.

RISPOSTA AL PUNTO *l).d* DEL MANDATO

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

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

RISPOSTA AL PUNTO *l).d bis* DEL MANDATO

In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il P.E. specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini- Botta l.n. n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt.49 bis dell'art.31 della l. 23 dicembre 1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n. 119); il P.E. determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)"

Non risulta che l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

RISPOSTA AL PUNTO *l). e* DEL MANDATO

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

L'esame contestuale della relazione notarile a firma del Notaio Dott. [redacted], versato in atti, e delle ispezioni ipo-catastali effettuate dalla scrivente (**Allegato I**) ha consentito di accertare che sull'immobile pignorato gravano le formalità che di seguito si elencano:

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 11831/15000 del 10/11/2000**, nascente da Atto fra vivi. Compravendita del 31/10/2000 Rep. 71318 Pubblico Ufficiale [redacted];
2) **TRASCRIZIONE CONTRO NN. 13328/17984 del 06/11/2023,** nascente da Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento Immobili del 03/10/2023 rep. N. 2699/2023 Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario, a favore di New Fdm s.p.a., con sede in Modica, (P.I. 01496790880) e contro la debitrice esecutata, Sig.ra [redacted]

La sottoscritta ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per il cespite in esame, rilevando che il trasferimento dell'immobile pignorato non è avvenuto per causa di morte.

RISPOSTA AL PUNTO *l).f* DEL MANDATO

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

Nell'atto di provenienza viene dichiarato che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967. Posto che esso è ubicato in centro storico e quindi in una zona potenzialmente interessata dalla pianificazione comunale già dal 1942 in cui vigeva l'obbligo dell'ottenimento della licenza per gli interventi edilizi, si è ritenuto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

opportuno verificare l'esistenza di eventuali nulla osta edilizi antecedenti al 1967 e così si è deciso di esperire ulteriori indagini di tipo catastale ed ipo - catastale per acquisire elementi utili da fornire all'Ufficio Tecnico Comunale per effettuare la ricerca anche a nome dei precedenti proprietari. Nonostante la pluralità dei dati forniti, presso l'archivio dell'ufficio tecnico (**Allegato E**) non è stato rinvenuto alcun fascicolo edilizio relativo all'immobile che, non si esclude a questo punto, poteva essere preesistente al 1942.
L'esame dello stato dei luoghi, come già anticipato ai paragrafi precedenti, ha consentito di accertare la presenza di una sostanziale differenza fra l'immobile descritto nell'atto di provenienza e risultante dalla visura catastale e quello concretamente visibile. Nella descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di provenienza si legge: *" casa sita in Modica nella via Zara n.15, composta da un vano tramezzato a piano terra(…)*".
Nella realtà la casa, come meglio descritto negli elaborati grafici che si riportano tra gli allegati (**Allegato F**) si compone di: un piano terra il cui piano di calpestio risulta sopraelevato rispetto alla quota di via Zara di circa 1,10 metri ove è visibile esclusivamente un ambiente ad uso cucina di altezza pari a 2,70 metri; un piano semi-cantinato di altezza pari a circa 1,80 metri adibito a deposito/vano tecnico ed un piano primo di altezza media pari a 3,23 metri. Si fa rilevare che al piano semi-cantinato (*realizzato per stessa ammissione del marito della debitrice esecutata scavando l'originario piano di calpestio dell'immobile e realizzando successivamente il nuovo solaio*) si giunge dalla scala a chiocciola in ferro che è stata allocata nell'angolo destro del vano a piano terra, in corrispondenza del foro di larghezza 1,30 metri praticato nel solaio stesso. Si è altresì accertata la presenza in corrispondenza del piano semi-cantinato di una finestra che è visibile nelle foto del prospetto. Il piano primo a sua volta è raggiungibile da una scala in cls che però insiste su una p.lla catastale diversa da quella pignorata (*la p.lla 8865 in testa a* [redacted] *di cui si riporta la visura all'**Allegato G**, consistenza 1,5 vani e classificata nella categoria A/6*) ma confinante con quella di nostro interesse con la quale è stata posta in comunicazione, al piano terra, tramite un'apertura realizzata sul muro portante divisorio. Il suddetto piano primo insiste per una parte (*quella corrispondente alla camera da letto e al balconcino visibile da via Zara*) sopra la p.lla pignorata e per l'altra parte sopra la p.lla confinante. Questa ha accesso da una strada parallela alla via Zara, detta via Petrarca. Dal portoncino di ingresso, al civico n.29, nello specifico si accede al vano in cui ricade la scala che porta al piano primo. Si fa rilevare quindi che alla luce di quanto fin qui detto la p.lla pignorata, a destinazione residenziale, è sprovvista di servizio igienico di cui invece è fornita l'altra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

parte della casa ricadente nella p.lla di proprietà di terzi che ne ha uno al piano terra e uno al piano primo. Si sottolinea anche che le tubazioni che alimentano il piano cottura della cucina e la pompa di calore a gas insistenti sulla p.lla pignorata si dipartono dall'altra p.lla che è anche quella che, stando a quanto riferitomi dal marito della debitrice, è allacciata alla rete idrica comunale, alla rete fognaria, alla rete elettrica. In buona sostanza è ipotizzabile, con ragionevole attendibilità, che la debitrice esecutata, dopo l'acquisto dell'immobile effettuato nel 2000, abbia messo in atto delle opere che hanno portato alla trasformazione non legittima (*visto che non è stato reperito alcun fascicolo edilizio e/o alcuna autorizzazione, concessione, ecc. in testa alla debitrice esecutata*) della p.lla originaria e alla sua fusione con quella adiacente in cui risulta che la sig.ra [redacted] ha risieduto fino al 12/07/2023 ed in cui allo stato risiede il marito [redacted].

Vista la natura delle opere realizzate (*sbancamento del piano di calpestio del locale preesistente al piano terra con lo scopo di ricavare un nuovo piano seminterrato; realizzazione di un foro per allocazione della scala di collegamento fra piano terra e semi interrato; realizzazione di un'apertura nel muro portante divisorio fra la p.lla pignorata e quella adiacente; realizzazione di una scala in cls per il raggiungimento del piano primo; realizzazione della sopraelevazione, modifica dei prospetti, ecc.*) che avrebbero comportato una pluralità di autorizzazioni da parte degli enti preposti quali l'UTC, il Genio Civile e la Soprintendenza ai BB.CC.AA., se non in contrasto con le prescrizioni contenute nelle NTA del PRG vigente per la zona di appartenenza e nelle norme specifiche e di settore, si ritiene che non ci siano le condizioni per potere procedere ad una regolarizzazione amministrativa. Si è del parere cioè che l'unico modo per conseguire la legittimità urbanistico-edilizia sia la messa in pristino che è ottenibile mediante la demolizione delle porzioni difformi e la chiusura del collegamento realizzato al piano terra con l'altra p.lla. Posto che la demolizione interesserebbe la struttura perché bisognerebbe eliminare un piano, il primo, e riadattare il piano semicantinato mediante riempimento e spostamento dell'attuale piano di calpestio del vano cucina ad una quota inferiore, non si può escludere che possa configurarsi una compromissione della stabilità complessiva dell'organismo edilizio. Quindi la fattibilità tecnica delle operazioni di demolizione andrebbe comunque valutata preventivamente mediante un esame accurato e dettagliato delle condizioni di partenza.

Qualora si accertasse che la demolizione fosse tecnicamente realizzabile si stima, sulla scorta dei prezzi evincibili dal Prezziario Regionale e di quelli praticati sul mercato locale, che per essa (*comprensiva degli oneri di conferimento a discarica del materiale di risulta*)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

e per la chiusura del collegamento realizzato al piano terra con l'altra p.lla occorrerebbero circa 6.000,00 euro. A questa cifra andrebbe aggiunto l'onere di circa 3.500,00 euro per rendere l'immobile autonomo dal punto di vista degli impianti tecnologici fermo restando che questa cifra potrebbe essere passibile di variazioni all'esito dell'accertamento dettagliato da parte degli impiantisti delle modalità con le quali l'immobile è stato allacciato alle utenze afferenti all'altra unità immobiliare.

RISPOSTA AL PUNTO *l).g* DEL MANDATO

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

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

RISPOSTA AL PUNTO *l).h* DEL MANDATO

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

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"

Preliminarmente si rileva che trovandosi di fronte ad un immobile che nella sua attuale configurazione risulta irregolare dal punto di vista urbanistico-edilizio ed insanabile sotto il profilo amministrativo ma che può essere reso legittimo solo mediante la messa in pristino dello stato precedente le modifiche apportate, onde procedere alla sua valutazione si è ritenuto di distinguere due casi così da contemplare anche la circostanza in cui la demolizione non fosse realizzabile e quindi l'immobile non potrebbe essere riportato allo stato preesistente.

Nel primo caso l'immobile verrà stimato secondo il valore d'uso (*così come inteso nell'esempio di schema riepilogativo contenuto nel mandato*) come se, nella sua totalità, fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%.

Nel secondo caso l'immobile che verrà preso in considerazione ai fini della stima sarà solo quello corrispondente al nucleo originario ed esso verrà ipotizzato regolare. Successivamente dal valore ricavato verranno detratti gli oneri per la messa in pristino e per renderlo autonomo sotto il profilo tecnologico.

In entrambi i casi, per la valutazione dello stato regolare, ci si avvarrà del procedimento di stima comparativo, ovvero l'approccio del mercato che fornisce un'indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

segmento degli immobili a destinazione residenziale localizzati a Modica Alta, in centro storico. Dal confronto critico (*fatto alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile di interesse)* tra i valori ricavati dalle fonti dirette e quelli desunti dalla consultazione delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è emerso che il valore di mercato unitario per un immobile localizzato in questa zona di Modica Alta e con le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il medesimo stato conservativo, ammonta mediamente a 600,00 euro/mq di superficie commerciale. A questa quotazione occorre però applicare i coefficienti correttivi per poter tener conto dell'età, della qualità e dello stato e della destinazione.

Attribuendo ai coefficienti correttivi i valori che seguono:

Coefficiente di età e qualità C_q = 0,90

Coefficiente di stato C_s = 0,90

Coefficiente di destinazione C_d =1,00

Il valore unitario al mq sarà dunque:

Valore unitario al mq = 600,00 €/mq x 0,90 x 0,90 x 1,00 = 486,00 €/mq che si può arrotondare a **485,00 euro/mq**

PRIMO CASO: *Stima dell'immobile nella sua totalità (comprensivo dei piani realizzati in difformità) secondo il valore d'uso e applicazione della decurtazione forfettaria del 50%.*

Moltiplicando il valore unitario al mq dianzi trovato per la superficie commerciale precedentemente ricavata avremo che il valore dell'immobile considerato nella sua totalità sarà pari a :

$V_{immobile}$ = 485,00 €/mq x 82, 5 mq = **40.012,50 €**

Che si può arrotondare a **40.000,00 €**

Considerando, come previsto nel caso di immobile insanabile, un abbattimento forfettario del 50% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima per la quota pignorata pari a 1/1 di:

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA IMMOBILE: 40.000,00 € – 50% (40.000,00 €) = **20.000,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

SECONDO CASO: *Stima dell'immobile nella sua originaria consistenza e scorporo degli oneri per la messa in pristino e il raggiungimento dell'autonomia tecnologica e applicazione della decurtazione forfettaria del 15%.*

Moltiplicando il valore unitario al mq dianzi trovato per la superficie commerciale del solo piano terra avremo che il valore dell'immobile considerato nella sua originaria consistenza sarà pari a :

$V_{immobile}$ = 485,00 €/mq x 38,00mq = **18.430,00 €**

Da questo valore andrebbero decurtati gli oneri per provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate che, come specificato ai paragrafi precedenti, andrebbero eliminate procedendo alla demolizione delle porzioni difformi e alla chiusura del collegamento con la proprietà di terzi e gli oneri per rendere l'immobile autonomo dal punto di vista degli impianti tecnologici

VALORE CESPITE al netto delle decurtazioni **=** 18.430,00 € - 6.000,00 € - 3.500,00 € **=**

8.930,00 €

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima per la quota pignorata pari a 1/1 di:

VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA IMMOBILE: 8.930,00 € – 15% (8.930,00 €) = **7.590,50 €**

VALORE DI MERCATO LOTTO N.1 UNICO

PRIMO CASO: *Stima dell'immobile nella sua totalità (comprensivo dei piani realizzati in difformità) secondo il valore d'uso e applicazione della decurtazione forfettaria del 50%.*

LOTTI DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
LOTTO N.1 UNICO	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1	**1/1 Diritto di proprietà** Cat. A/6- Abitazione di tipo rurale	Modica (RG) Via Zara n.15	Catasto Fabbricati Modica Fg.227 P.lla 8877 sub 1,Piano T	(proprietà per 1/1)

VALORE DI MERCATO LOTTO N.1 UNICO (QUOTA PIGNORATA 1/1) = 20.000,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

VALORE DI MERCATO LOTTO N.1 UNICO

SECONDO CASO: *Stima dell'immobile nella sua originaria consistenza, scorporo degli oneri per la messa in pristino e il raggiungimento dell'autonomia tecnologica e decurtazione forfettaria del 15%.*

LOTTI DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
LOTTO N.1 UNICO	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1	**1/1 Diritto di proprietà** Cat. A/6- Abitazione di tipo rurale	Modica (RG) Via Zara n.15	Catasto Fabbricati Modica Fg.227 P.lla 8877 sub 1,Piano T	(proprietà per 1/1)

VALORE DI MERCATO LOTTO N.1 UNICO (QUOTA PIGNORATA 1/1) = 7.590,50 €

RISPOSTA AL PUNTO *l).i* DEL MANDATO

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

Il valore finale del LOTTO N.1 UNICO al netto delle decurtazioni previste nei due casi è pari a:

PRIMO CASO: *Stima dell'immobile nella sua totalità (comprensivo dei piani realizzati in difformità) secondo il valore d'uso e applicazione della decurtazione forfettaria del 50%.*

VALORE QUOTA PIGNORATA= 1/1 X 20.000,00 € **= 20.0000 €**

SECONDO CASO: *Stima dell'immobile nella sua originaria consistenza e scorporo degli oneri per la messa in pristino e il raggiungimento dell'autonomia tecnologica e decurtazione forfettaria del 15%.*

VALORE QUOTA PIGNORATA= 1/1 X 7.590,50 € **= 7.590,50 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441

RISPOSTA AL PUNTO *l).j* DEL MANDATO

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

La quota pignorata è pari ad 1/1.

Il tutto in adempimento all'incarico ricevuto.

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

In allegato si riportano:

1) Allegato n. 1 Documentazione

- Allegato ***A***: Verbali di accesso;
- Allegato ***B***: Documenti catastali immobile p.lla 8877 sub 1 del foglio 227;
- Allegato ***C:*** Istanza indirizzata all'Agenzia del territorio Ufficio Catasto e risposta;
- Allegato ***D:*** Atto di provenienza;
- Allegato ***E:*** Certificazione UTC di Modica;
- Allegato ***F:*** Elaborati grafici;
- Allegato ***G:*** Visura catastale p.lla non pignorata comunicante con immobile pignorato;
- Allegato ***H***: Certificati Anagrafe;
- Allegato ***I:*** Ispezioni Ipotecarie.

2) Allegato n. 2 Rilievo Fotografico

3) Allegato n. 3 Parcella

Modica lì, 30/04/2024

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Simona Incatasciato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INCATASCIATO SIMONA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d546d1fb16be03146f99962986ed441