

TRIBUNALE DI RAGUSA

AL SIG. G. E. DOTT. CARLO DI CATALDI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 243/22 Ruolo

Gen. Esec. Promossa dalla Società Do Value S.p.A nella qualità di mandataria di PRISMA SPV S.R.L., rappresentata e difesa dall'Avv.to Giovanni Tumino contro il sig. Colombo Angelo.

LOTTO: Casa per civile abitazione sita a Modica vicolo Giorgio Almirante (ex via Resistenza Partigiana) n. 90 piano terra-1°

Custode giudiziario: Dott. Giorgio Firrincieli

Esperto del procedimento: Geom. Giorgia Campo

RELAZIONE C.T.U

IL CTU



TRIBUNALE DI RAGUSA

ALLEGATO N. 4 SCHEMA RIEPILOGATIVO

SCHEMA SINTETICO

LOTTO: Casa per civile abitazione sita a Modica vicolo Giorgio Almirante (ex via Resistenza Partigiana) n. 90 piano terra-1°

Esec. N. 243/22 - G.E. Dott. Carlo Di Cataldo

Promossa dalla Società Do Value S.p.A nella qualità di mandataria di PRISMA SPV S.R.L., rappresentata e difesa dall'Avv.to Giovanni Tumino

contro: Colombo Angelo

Custode giudiziario: Dott. Giorgio Firrincieli

Esperto del procedimento: Geom. Giorgia Campo

Diritto: Proprietà per 1/1 in separazione dei beni;

Bene - Ubicazione: Casa per civile abitazione sita a Modica vicolo Giorgio Almirante (ex via Resistenza Partigiana) n. 90 piano terra-1°.

Titolarità: al sig. Colombo Angelo, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, la casa è pervenuta per compravendita del 05/09/2005, atto notaio Evangelista Ottaviano di Modica repertorio n. 62120 racc. 13552 da parte del padre Colombo Giovanni.

Provenienza ventennale: la casa allo stato rustico al sig. Colombo Giovanni è pervenuta per compravendita del 05/01/1970 rep. 27162 fascicolo n. 8882 dalla sig.ra

Bellaera Concetta, quest'ultima ha dichiarato nell'atto di compravendita che ha realizzato il rustico della casa su suolo acquistato con atto del 01/08/1966, registrato al n. 1735.

Dati catastali: la casa risulta censita al Catasto Fabbricati, alla partita n. 22655, al foglio 119, particella 578 sub 2, categoria A/2 di 3°, consistenza 6,5 vani, via Resistenza Partigiana n. 90, p.t; il lastrico solare è censito allo stesso foglio e particella con il sub 3, categoria F/5, mentre le pertinenze e il giardino è censito allo stesso foglio e particella con il sub 1, bene comune non censibile ai sub 2-3, la particella complessivamente è di mq 453 catastali, in testa alla ditta Colombo Angelo (CLMNGI76T16F258E) proprietà per 1/1;

Lotto: unico

Occupazione: L'immobile non è occupato dal proprietario Colombo angelo.

Completezza documentale ex art. 567, c.2: la documentazione risulta completa e corretta.

Irregolarità e Abusi Immobile sanabile: la casa esistente corrisponde con la planimetria catastale censita nel 1990, ma rispetto al progetto originale vi sono delle difformità e precisamente una diversa distribuzione interna, la realizzazione della scala che porta al terrazzo a piano primo e qualche modifica ai prospetti, quindi occorre presentare una pratica SCIA in accertamento

di conformità ai sensi del D.P.R 380/01 art. 36, con certificato di mancanza di pregiudizio per le opere strutturali, quindi a seguire una pratica S.C.A. previa revisione degli impianti elettrico ed idrico.

Titolarità Urbanistica - Abitabilità: La casa è stata realizzata con progetto e relativo Nulla Osta del 17/11/1967, Verbale n. 8101 del 30/10/1967. Il certificato di abitabilità, pratica S.C.A. deve essere presentata dopo aver sanato le irregolarità.

Divisibilità: la casa non può essere divisibile.

Valore di mercato: € 139.000,00 (Euro centotrentanovemila/00)

Vendibilità e motivo: Nel caso specifico si tratta di una casa sviluppantesi al piano terra con la superficie adatta per l'abitazione, discrete rifiniture sia all'interno che all'esterno, manca un impianto di riscaldamento adeguato per tutto l'immobile, gli infissi sono stati sostituiti di recente con vetrate a taglio termico e avvolgibili in pvc coibentati adatti per la coibentazione dell'involucro esterno; buona la posizione e l'esposizione, con possibilità di parcheggio sul vicolo, in una zona appetibile.

Vincoli: nella zona non esistono vincoli.

Edilizia agevolata: la casa è stata edificata su lotto di terreno privato quindi non fa parte di un complesso di edilizia agevolata.

Oneri: Gli oneri da pagare sono riferiti alla redazione della pratica SCIA, certificato mancanza di pregiudizio etc per sanare le irregolarità.

APE: la scrivente prevede un costo di € 250,00 per la redazione del certificato APE e un costo di € 200,00 per la redazione del libretto d'impianto e l'iscrizione del condizionatore esistente.

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione del 30/04/1996 - Registro Particolare 560 Registro Generale 5374 Pubblico ufficiale Barresi Aldo Repertorio 9717 del 01/04/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di mutuo;

2. Trascrizione del 24/05/2004- Registro Particolare 5750 Registro Generale 10321 Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 12 del 04/05/2004 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili Annotazione n. 1848 del 08/08/2005 (cancellazione)

3. Trascrizione del 07/09/2005-Registro Particolare 10080 Registro Generale 20313 Pubblico Ufficiale Ottaviano Evangelista Repertorio 62120/13552 del 05/09/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE DEL 07/09/2005 - Registro Particolare 8189 Registro Generale 20315 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 62127/13554 del 06/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo

5. ISCRIZIONE DEL 13/10/2016 - Registro Particolare 2593

Registro Generale 14138 Pubblico Ufficiale Tribunale

Repertorio 1024/2016 del 23/09/2016 IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da Decreto Ingiuntivo

6. Trascrizione del 12/12/2022 - Registro Particolare 14638

Registro Generale 19646 Pubblico Ufficiale - UNEP c/o

TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2740 del 21/10/2022 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Superficie principale: superficie utile mq 150,00;

superficie coperta mq 175,00;

Superficie Verande e Balconi: mq 51,80

Superficie terrazza mq 175,00

Pertinenze: giardino e camminamento mq 95,00 circa.

Documentazione fotografica:

Prospetto su vicolo G. Almirante



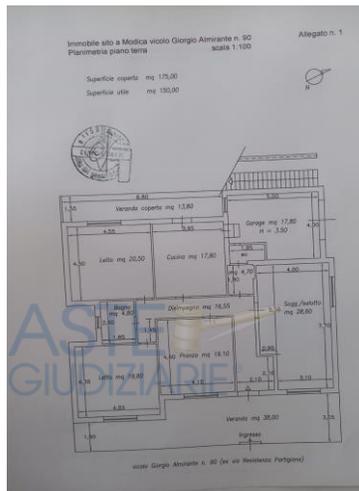
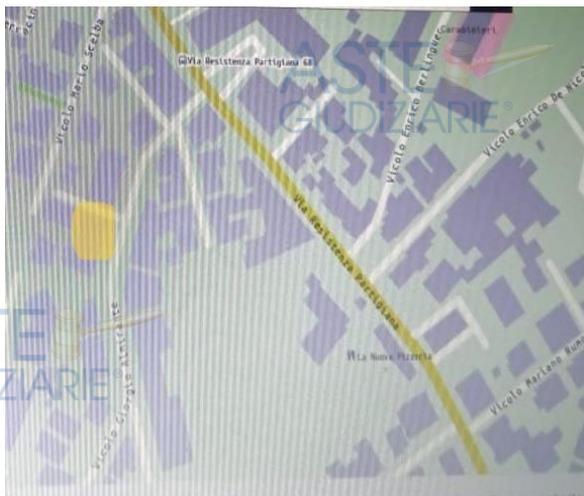
Giardino

Terrazza



Ubicazione

Planimetria



Ragusa li 03/03/2025

IL C.T.U.

Campo Giorgia
N. 1190 139057
CAMPO GIORGIA
Libro dei geometri

TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 243/22 Ruolo

Gen. Esec. Promossa dalla Società Do Value S.p.A nella qualità di mandataria di PRISMA SPV S.R.L., rappresentata e difesa dall'Avv.to Giovanni Tumino contro il sig. Colombo Angelo.

RELAZIONE DI PERIZIA

AL SIG. G. E. DOTT. CARLO DI CATALDO

Premessa

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C del 13/08/2024, il Giudice dell'Esecuzione Di Cataldi Carlo nel procedimento citato in oggetto, fissava l'udienza per l'audizione delle parti il 05/03/2025 alle ore 9,30, nominando quale custode giudiziario dei beni pignorati il dott. Giorgio Firrinzieli e come perito estimatore la sottoscritta Geom. Giorgia Campo, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Ragusa al n. 1190, con studio in Ragusa via Francesca Morvillo n.15; quest'ultima, prestava giuramento ed accettava l'incarico a mezzo comunicazione del 17/09/2024; successivamente è stata rinviata d'ufficio l'udienza per il 02/04/2025 e il deposito della Relazione di CTU, previa richiesta al Giudice, è stata prorogata per il 03/03/2025; tale incarico ha il seguente mandato:

A) Provvedere in accordo con il custode, a dare comunica-

zione scritta alle parti dell'avvenuta nomina dell'esperto e del custode, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

B) Esaminare, confrontandosi col custode, l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, con controlli presso i competenti uffici, che s'identifichi esattamente:

- a.** la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b.** la corretta ed esatta individuazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c.** i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento ed eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d.** le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con servitù, vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e.** la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, etc;
- f.** la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice nel caso il trasferimento è per causa di morte oltre occorre anche nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di

eredità;

C) Verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- a.** La regolarità edilizia e urbanistica;
- b.** La dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c.** I costi delle eventuali sanatorie;
- d.** eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
- e.** eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazioni etc.

D) Verificare, presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato etc.

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, titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile etc;

f. Per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo etc.

F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. L'ammontare medio delle spese condominiali;

b. L'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti.

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 assegnazione della casa coniugale, etc.

Ai fini delle ricerche che precedono, viene autorizzato l'esperto estimatore ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati in possesso dei vari Enti e a ritirare presso in Comune competente, certificati storico di residenza di 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 etc, precisando le informazioni e i dati indicati nei seguenti punti:

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'usufrutto vitalizio);

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzi, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni etc;

b. sommaria descrizione del bene: una breve descrizione commerciale, etc;

c. stato di possesso del bene, con indicazione se è "libero" oppure "occupato dal debitore" o "occupato da terzi", in tale ultimo caso occorre indicare il titolo vantato dal terzo, la data di registrazione etc; allegare copia di tutti i documenti rinvenuti e esibiti;

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, tali devono essere compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15%, si pensi allo smaltimento di amianto etc..

d. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che restano a

carico dell'acquirente, etc;

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: quale' il contenuto della convenzione, se è stata trascritta etc; il PE determinerà altresì il costo di affrancazione dai vincoli, il prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione;

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

f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
- potenzialità edificatorie del bene;
- quantificazione dei costi per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abu-

siva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

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

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: indicazione della superficie lorda e superficie commerciale, illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso etc;

- Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- Determinazione del valore commerciale di ogni lotto indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i. Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per 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 ovvero sull'alienazione separata dalla quota stessa con valutazione commerciale della sola quota etc;

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

k. Depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata; unitamente alla nota spese e agli allegati, etc;

l. Entro il termine indicato, inviare via email o fax ai creditori, al debitore la perizia di stima;

m. Nel caso il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito

proceda informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. etc;

n. Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prove delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o. Partecipare all'udienza fissata per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p. L'Esperto nella prima pagina della Relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (allegato n. 4) del lotto stimato riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

Inoltre il G.E. ha disposto un fondo spese di € 600,00 oltre accessori da richiedere al custode e da prelevare dal conto della procedura.

A-B)-E) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Al fine di espletare il mandato ricevuto, dopo aver esaminato il fascicolo la sottoscritta, in accordo con il Custode Giudiziario Dott. Giorgio Firrincieli, hanno predisposto un sopralluogo in data 08/10/2024 alle ore 15,30, previo avviso delle parti a mezzo raccomandata A.R. e PEC; si sono recati sui luoghi e precisamente nell'immobile sito a Modica in vicolo Giorgio Almirante (ex via Resistenza Partigiana) al civico n. 90 per il primo accesso e per dare inizio alle operazioni peritali.

Sul posto, oltre alla scrivente e al custode giudiziario

era presente il sig. Colombo Angelo. Sui luoghi, dopo l'accesso all'immobile unitamente al Custode, la scrivente ha eseguito una prima ricognizione sommaria, individuando la casa per civile abitazione oggetto della presente, ha effettuato le necessarie misurazioni, verificando la corrispondenza dell'esistente con i dati catastali, nonché è stato eseguito un rilievo fotografico dei medesimi e sono state raccolte tutte le possibili informazioni sul posto per la consistenza e lo stato di manutenzione della casa; la scrivente, dopo aver espletato tutti gli accertamenti e firmato il verbale con gli astanti, alle ore 16,50, unitamente alla Custode dott. Firrincieli hanno dichiarato chiuse le operazioni di accesso e di sopralluogo (vedi verbale allegato agli atti).

Contestualmente, per quanto detto sopra, la sottoscritta ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Modica, all'Archivio Storico Notarile di Modica, presso lo studio del notaio dott. Evangelista Ottaviano e all'Ufficio Anagrafe del Comune di Modica, per acquisire la documentazione attestante la regolarità edilizia, per determinare la provenienza e la consistenza delle opere, il tutto al fine di riscontrare quanto richiesto dal Giudice Dott. Carlo Di Cataldo. In riferimento ai quesiti posti dalla S.V. così di seguito si risponde:

I/a) Identificazione del bene pignorato, confini, dati catastali con indicazione del diritto pignorato.

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, trattasi di una casa per civile abitazione sita a Modica, vicolo Giorgio Almirante (ex via Resistenza Partigiana) al civico n. 90; L'immobile nel suo insieme, ricade nel nuovo quartiere residenziale del Sacro Cuore denominato tradizionalmente "Modica Sorda", si può raggiungere per chi proviene dalla SS 115, svoltando a sinistra alla seconda rotatoria verso via Sacro Cuore e quindi per via Aldo Moro, superato l'Ospedale Maggiore Nino Baglieri, ci si immette in via Resistenza Partigiana e si percorre fin quando sulla destra si arriva al vicolo Giorgio Almirante.

La zona che un tempo era solo di passaggio, oggi è servita di tutte le necessarie attrezzature pubbliche (scuole, chiese, poste, distaccamento del Comune, etc) e private (negozi, bar, ristoranti, panifici, macellerie, pasticcerie, officine, supermercati etc), facilmente raggiungibile dai paesi più vicini, quindi commercialmente risulta essere appetibile.

La casa nel suo insieme confina: **a nord** e **a est** con vicolo Giorgio Almirante; **a sud** con proprietà Rizza; **a ovest** con giardino di pertinenza e con proprietà Colombo/Lucifora; La scrivente per confrontare l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale nonché la relazione notarile

depositata agli atti, ha eseguito dei controlli presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ragusa ed ha constatato che (vedi allegato n.3, visura, elaborato planimetrico e planimetria catastale): la casa risulta censita al Catasto Fabbricati, alla partita n. 22655, al foglio 119, particella 578 sub 2, categoria A/2 di 3°, consistenza 6,5 vani, via Resistenza Partigiana n. 90, p.t; il lastrico solare è censito allo stesso foglio e particella con il sub 3, categoria F/5, mentre le pertinenze esterne tra cui il giardino sono censiti allo stesso foglio e particella con il sub 1, bene comune non censibile di pertinenza dei sub 2-3; la particella complessivamente è di mq 453 catastali, in testa alla ditta Colombo Angelo (CLMNGL76T16F258E) proprietà per 1/1; l'immobile risulta in atti censito dal 25/11/1992, la relativa planimetria è stata depositata unitamente all'elaborato planimetrico in data 04/04/1990 prot. N. 1227, in testa alla ditta Colombo Giovanni proprietario per 1/1; i dati sopradetti aggiornati, derivano dal classamento automatico del 04/04/1990 in atti dal 08/04/1993 (n. 1227/1990); dalla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, dalla costituzione in atti dal 25/11/1992, variazione del quadro tariffario del 01/01/1994; atto del 05/09/2005, not. Ottaviano

Evangelista con sede a Modica, nota n. 10080.1/2005 in atti dal 08/09/2005.

I/a)-b)-c)-c bis) Descrizione "giuridica e commerciale", stato di possesso del bene oggetto del diritto: In sede di sopralluogo, si è constatato che la casa non è occupata da terzi e all'interno risulta in buono stato di manutenzione, ad eccezione di qualche macchia di umidità dovuta alla coibentazione del terrazzo soprastante, alla scala sul retro o per risalita (vedi allegato n. 2), quindi a parte i mobili utilizzati dal proprietario, non vi sono cose da smaltire.

Il sig. Colombo Angelo risulta dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio coniugato con Susino Paoletta in regime di separazione dei beni dal 19/12/2013; attualmente dal certificato di residenza e nello stato di famiglia vi è solo il sig. Colombo Angelo residente a Modica in via Sacro Cuore n. 80/B p.1°; il padre Colombo Giovanni, precedente proprietario dell'immobile, risulta coniugato con Cappello Rosa ed entrambi residenti in via Resistenza Partigiana n. 90 (ora vicolo G. Almirante), come si evince dagli estratti per riassunto degli atti di matrimonio e dagli stati di famiglia e certificati di residenza, (vedi allegato n.4).

La casa nel suo insieme si sviluppa a piano terra con ingresso dal vicolo Giorgio Almirante (ex via Resistenza

Partigiana) al civico n. 90, ed è costituita dai seguenti vani ed accessori: ingresso, disimpegno, soggiorno/salotto, 2° servizio igienico/rip., sala da pranzo, cucina, due camere da letto e bagno; dalla cucina si ha l'accesso diretto al vano garage, per complessivi mq 150 interni utili ed una superficie coperta di mq 175,00; inoltre vi sono due verande esterne, una nel prospetto principale di mq 38,00 e l'altra sul prospetto posteriore di mq 13,80 dalla quale si accede a mezzo cancelletto anche al giardino di pertinenza con annesso camminamento per l'ingresso dalla strada, di mq 95,00 circa; la copertura della casa è a terrazza calpestabile con scala sul prospetto posteriore di mq 175,00 circa (vedi allegato n. 1 e 2).

La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e cemento armato, con elementi strutturali quali fondazione, pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento armato, tramezzi sono in mattoni forati spessore cm 8, le murature ed i soffitti sono intonacati al civile con intonaco a base cementizia, ultimo strato a gesso scagliola e finitura con idropittura lavabile o carta da parate all'interno, a tonachina o materiali simili di colore giallo all'esterno. Gli infissi, sostituiti di recente, sono con vetrate in pvc a taglio termico e avvolgibili in pvc coibentati; le porte interne sono in

legno del tipo tamburato. La pavimentazione dei vani interni e dei ballatoi esterni è in ceramica smaltata monocottura, come pure i rivestimenti delle pareti della cucina, dei servizi igienici e lo zoccolo battiscopa. Gli impianti sono del tipo per civile abitazione con canalizzazioni sottotraccia e precisamente: elettrico, con interruttore generale salvavita; idrico/sanitario con serbatoio di accumulo, autoclave, tubi in polietilene nel terrazzo, pezzi sanitari in vetrochina e rubinetteria cromata, acqua calda con scaldabagno elettrico; fognante, con tubazioni collegate alla rete comunale; manca l'impianto di riscaldamento, vi è un condizionatore caldo-freddo (vedi allegato n. 2).

L'esposizione e l'illuminazione diurna sono ottime, con affacci su tre lati sia sul vicolo principale che nel prospetto posteriore, senza edifici immediatamente fronteggianti; la disposizione dei vani è funzionale (vedi allegato n. 1-2).

La casa può essere accessibile anche da persone portatori di Handicap in quanto l'ingresso a pianoterra non presenta variazioni di livello tra il pianerottolo interno e il marciapiede esterno, all'interno della casa il pavimento nei vari ambienti è orizzontale e quest'ultimi sono complanari tra loro; i servizi igienici hanno dimensioni

adeguate da garantire con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote (vedi allegati nn.1-2).

Il grado di finitura, riferito al periodo della costruzione è buono, per scelta dei materiali e dei particolari; la casa nel suo insieme si mostra in buone condizioni statiche, invece la scala di accesso al piano primo così come la pavimentazione della terrazza, necessitano di manutenzione straordinaria.

B/d-e-f)-F)-G)-H)-I/d)-e) Proprietà, continuità delle trascrizioni nel ventennio, iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), esistenza di formalità, vincoli e oneri, etc.

La casa in esame, nel suo insieme al sig. Colombo Angelo è pervenuta per compravendita del 05/09/2005, atto notaio Evangelista Ottaviano di Modica repertorio n. 62120 racc. 13552 da parte del padre; al sig. Colombo Giovanni la casa allo stato rustico è pervenuta per compravendita del 05/01/1970 rep. 27162 fascicolo n. 8882 dalla sig.ra Bellaera Concetta, quest'ultima ha dichiarato nell'atto di compravendita che ha realizzato il rustico della casa su suolo acquistato con atto del 01/08/1966, registrato al n. 1735 (vedi allegato n. 5). All'Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto, descritto al Catasto Urbano di Modica **al foglio 119 particella 578 sub 2**, esistono le

seguenti formalità dal 06/12/1989 al 28/02/2025 (vedi allegato n. 6):

1. Iscrizione del 30/04/1996 - Registro Particolare 560 Registro Generale 5374 Pubblico ufficiale Barresi Aldo Repertorio 9717 del 01/04/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di mutuo;

2. Trascrizione del 24/05/2004- Registro Particolare 5750 Registro Generale 10321 Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 12 del 04/05/2004 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili Annotazione n. 1848 del 08/08/2005 (cancellazione)

3.Trascrizione del 07/09/2005-Registro Particolare 10080 Registro Generale 20313 Pubblico Ufficiale Ottaviano Evangelista Repertorio 62120/13552 del 05/09/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.ISCRIZIONE DEL 07/09/2005 - Registro Particolare 8189 Registro Generale 20315 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 62127/13554 del 06/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo

5.ISCRIZIONE DEL 13/10/2016 - Registro Particolare 2593 Registro Generale 14138 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 1024/2016 del 23/09/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo

6.Trascrizione del 12/12/2022- Registro Particolare 14638 Registro Generale 19646 Pubblico Ufficiale - UNEP c/o

TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2740 del 21/10/2022 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le formalità riguardanti il sig. Colombo Angelo, per
ulteriore controllo, dal 06/12/1989 AL 28/02/2025, vengono
qui di seguito riportate:

1.Trascrizione a Favore del 07/09/2005 - Registro
Particolare 10080 Registro Generale 20313 Pubblico
Ufficiale Ottaviano Evangelista Repertorio 62120/13552
del 05/09/2005 - Immobili siti in Modica - Soggetto
Acquirente.

2.ISCRIZIONE CONTRO DEL 07/09/2005 - Registro Particolare
8189 Registro Generale 20315 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO
EVANGELISTA Repertorio 62127/13554 del 06/09/2005 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo
Immobili siti in Modica - Soggetto Debitore

3.ISCRIZIONE CONTRO DEL 13/10/2016 - Registro Particolare
2593 Registro Generale 14138 Pubblico Ufficiale Tribunale
Repertorio 1024/2016 del 23/09/2016 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da Decreto Ingiuntivo
Immobili siti in Modica - Soggetto Debitore

4.Trascrizione del 12/12/2022- Registro Particolare 14638
Registro Generale 19646 Pubblico Ufficiale - UNEP c/o
TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2740 del 21/10/2022 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Modica

La scrivente non ha riscontrato ulteriori formalità o vincoli o oneri gravanti sul bene anche di carattere condominiale, quindi non si sono rese necessarie altre ricerche riguardo altri titoli.

C)-D)-f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica, vincoli, denuncia ai sensi dell'art. 1086 all'Ufficio del Genio Civile, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: L'immobile nel suo insieme, ricade all'interno del perimetro della zona "B0" del vigente P.R.G. del Comune di Modica, dove è consentito il mantenimento dello stato di fatto con manutenzione straordinaria, la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, il cambio di destinazione d'uso compatibile con la zona, la inedificabilità delle aree libere, etc.

La casa è stata realizzata con progetto e relativo Nulla Osta del 17/11/1967, Verbale n. 8101 del 30/10/1967 (vedi allegato n. 7). Nella documentazione esaminata non si trova il Certificato di Abitabilità. In sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato che la casa esistente corrisponde con la planimetria catastale censita nel 1990, ma rispetto al progetto originale vi sono delle difformità e precisamente una diversa distribuzione interna, la realizzazione della scala che porta al terrazzo a piano primo e qualche modifica ai prospetti, quindi occorre presentare una pratica SCIA in accertamento

di conformità ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 36, con certificato di mancanza di pregiudizio per le opere strutturali, quindi presentare una pratica S.C.A. previa revisione degli impianti elettrico ed idrico. La scrivente per quanto detto sopra, prevede un costo di circa € 7.000,00, per spese vive, oblazione, oneri concessori ed onorario per pratica SCIA, mancanza di pregiudizio, revisione impianti e pratica S.C.A.

g) Attestazione di prestazione energetica.

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile reperire certificazione energetica, pertanto essendo la costruzione a destinazione abitativa, la scrivente prevede un costo di € 250,00 per onorario sulla certificazione APE, e di € 200,00 per il libretto di impianto e la registrazione del condizionatore esistente e del rapporto di efficienza energetica di cui al d. 192/2005.

h) Descrizione del bene e valutazione estimativa: Si procede alla stima dell'appartamento nel suo insieme per valore commerciale; tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile relazionandolo, mediante coefficienti correttivi, ad altri similari per ubicazione, caratteristiche costruttive e peculiari, condizioni generali, impianti, etc, ed il cui valore sia noto; facendo riferimento alla Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, zona D3, risulta

che per l'anno 2024-1° semestre, il valore corrente di mercato attuale per case tipo civili aventi le caratteristiche sopra accennate è compreso tra un minimo di € 670,00/mq e un max di € 1.000,00/mq (riferito alla superficie totale dell'immobile e cioè compresi i muri ed esclusi i balconi e verande se di ampiezza ordinaria).

Tali valori devono essere corretti con opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche generali della casa in esame (quali l'aspetto estetico, le condizioni degli impianti e dei rivestimenti murali, le rifiniture, la luminosità, etc). Nel caso specifico si tratta di una casa sviluppantesi al piano terra con la superficie adatta per l'abitazione, discrete rifiniture sia all'interno che all'esterno, manca un impianto di riscaldamento adeguato per tutto l'immobile, gli infissi sono stati sostituiti di recente con vetrate a taglio termico e avvolgibili in pvc coibentati adatti per la coibentazione dell'involucro esterno; buona la posizione e l'esposizione, con possibilità di parcheggio sul vicolo. La sottoscritta, fatta la dovuta indagine, si tiene conto della non divisibilità dell'immobile, delle caratteristiche che lo compongono e della stasi di mercato attuale, ritiene che il giusto valore attribuibile al bene in questione, sia di € 700,00/mq al metro quadrato di superficie commerciale, viene considerata una percentuale

di area sia per la terrazza e le verande che per il giardino di pertinenza.

Si ottiene: mq 175,00 + mq (56,70+14,25) x € 700,00/mq =

€ 172.165,00, si considera l'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

esplicitamente considerati dal perito si ha:

€ (172.165,000 - 25.824,75) = € 146.340,00

Si considera la spesa prevista per sanare le modifiche

della casa oltre alle spese per il certificato APE e per

la registrazione del condizionatore, quindi si ha:

€ 146.340,00 - € 7.000,00 - € 450,00 = € 138.890,00 che

si arrotonda a € **139.000,00 (diconsi euro centotrenta-**

novemila/00) valore che si ritiene il più attendibile.

Ciò è quanto in fede la sottoscritta può riferire in

espletamento al mandato da Ella cortesemente conferitole.

La scrivente resta a disposizione della S.V. Ill.ma per

eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Ragusa li 03/03/2025

IL C.T.U.

Anna Giugosa



