

# TRIBUNALE DI RAGUSA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 255/2024 R.G.ES. IMM

CREDITORE PROCEDENTE: **OMISSIS**

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. ANTONIO PIANOFORTE

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PERITO ESTIMATORE: ING. INCATASCIATO SIMONA**

Via San Giuliano I traversa n.33

97015 Modica (RG)

C.F.: NCTSMN76B56F258G

P.IVA: 01277370886

Cell.: 3333301656

Email: [info@ingegnicultura.it](mailto:info@ingegnicultura.it)

PEC: [simona.incatasciato@ingpec.eu](mailto:simona.incatasciato@ingpec.eu)

**SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO**

**Esecuzione Immobiliare n.255/2024 R.G.ES. IMM. promossa da OMISSIS contro OMISSIS**

**Giudice Dott. ANTONIO PIANOFORTE**

**Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Giunta**

**Perito Estimatore: Ing. Simona Incatasciato**

<b>DIRITTO</b>	Piena proprietà per le quote di: 2/3 omissis; 1/9 omissis; 1/9 omissis; 1/9 omissis.
<b>BENE</b>	Immobile ad uso residenziale catastalmente classificato nella categoria A/3 (abitazioni di tipo economico)
<b>UBICAZIONE</b>	Modica (RG), C.le Caitina II traversa n.9 (Coordinate Geografiche 36.845849501696954, 14.7574120759964)
<b>TITOLARITA'</b>	Piena proprietà per le quote di: <b>2/3</b> pervenuta alla debitrice eseguita <b>OMISSIS</b> quanto ad 1/2 per Atto di Compravendita del 03/03/1978 Repertorio n.57362 Pubblico Ufficiale Giovanni Terranova (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 3375/3134, il 20/03/1978), quanto ad 1/6 per Accettazione espressa di eredità in forza di Atto Giudiziario del 07/06/2022 Rep.10047 Tribunale di Ragusa (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 12612/9364, il 27/07/2023) e successiva Rettifica (trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 10516/7627, il 20/06/2024); <b>1/9 ciascuno</b> pervenuto ai debitori eseguiti <b>OMISSIS</b> per Accettazione espressa di eredità in forza di Atto Giudiziario del 07/06/2022 Rep.10047 Tribunale di Ragusa (trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 12612/9364, il 27/07/2023) e successiva Rettifica (trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 10516/7627, il 20/06/2024).
<b>PROVENIENZA VENTENNALE</b>	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolarità. Il trasferimento dell'immobile pignorato è avvenuto per causa di morte e sussiste l'Accettazione Espressa di eredità.
<b>DATI CATASTALI</b>	Catasto Fabbricati Modica Fg. 98 p.lla 463 sub 3
<b>LOTTO</b>	LOTTO UNICO
<b>OCCUPAZIONE</b>	L'immobile è occupato dalla debitrice eseguita OMISSIS che vi risiede assieme alla sua famiglia
<b>COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567, c. 2</b>	La documentazione risulta completa e corretta.
<b>IRREGOLARITA' E ABUSI</b>	Non sono stati riscontrati abusi e/o irregolarità fatta eccezione per il pozzo trivellato per il quale è stata presentata una pratica al Genio Civile che però è risultata incompleta. L'immobile è risultato quasi totalmente conforme alla planimetria catastale depositata e corrispondente agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria ottenuta.
<b>IMMOBILE INSANABILE</b>	Non sono stati riscontrati abusi e/o irregolarità fatta eccezione per il pozzo trivellato per il quale è stata presentata una pratica al Genio Civile che però è risultata incompleta.
<b>TITOLARITA' URBANISTICA</b>	Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte è stato realizzato abusivamente su terreno acquistato da una delle debtrici eseguite assieme al marito (padre degli altri tre debitori). Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica hanno consentito di apprendere che dopo aver presentato una richiesta di regolarizzazione ai sensi della L.R. n. 7 del 1980 ( <i>che non ha avuto seguito</i> ), in data 31/12/1986 è stata inoltrata al Comune di Modica Domanda di Condono Edilizio N. 4199, ai sensi delle leggi L.47/85 e L.R. 37/85, diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per l'esecuzione dei lavori abusivi. In data 26/03/2013 è stata rilasciata la <b>Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60 prot. 334</b> . L'esame degli elaborati grafici allegati alla stessa ha rilevato la corrispondenza fra lo stato di fatto dichiarato e quello effettivamente rilevato. Preme segnalare poi che all'interno del fascicolo del Comune non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità che quindi ragionevolmente non è stato mai richiesto e di conseguenza ottenuto.
<b>AGIBILITA'/ABITABILITA'</b>	L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.
<b>SPESE DI BONIFICA /SMALTIMENTO COSE MOBILI</b>	Non ricorrono.
<b>DIVISIBILITA'</b>	L'immobile è pignorato per una quota pari a 1/1
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>83 .090,00 euro</b>
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA (AL NETTO DELLE DECURTAZIONI )</b>	<b>68.925,00 euro</b>
<b>VENDIBILITA' E MOTIVO</b>	SUFFICIENTE- perché trattasi di immobile inserito all'interno di un fabbricato condominiale di tipo familiare (tutti i debitori eseguiti eccetto la sig.ra ██████████ abitano nell'edificio).
<b>VINCOLI</b>	La particella ricade in zona non interessata da vincolo paesaggistico ma da vincolo idrogeologico.

<b>EDILIZIA AGEVOLATA</b>	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
<b>ONERI</b>	2.000,00 euro per la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità); gli oneri per la regolarizzazione del pozzo trivellato si sono fatti rientrare nella decurtazione del 15%.
<b>APE</b>	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.
	<b>TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI</b>
	<b>TRASCRIZIONE CONTRO NN. 11534/15533 del 25/09/2024</b> , nascente da Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento Immobili del 04/09/2024 rep. N. 2492/2024 Pubblico Ufficiale Giudiziario, a favore di Pop Npls 2019 srl, con sede in Conegliano (TV), (P.I. 05043330264) e contro i debitori eseguiti: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED]

**RETTIFICA DI TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 7627/10516 del 20/06/2024**, nascente da Atto per causa di morte. Accettazione espressa di eredità del 07/06/2022 rep. N.10047 Pubblico Ufficiale Tribunale, a favore di : [REDACTED]

[REDACTED]

**TRASCRIZIONE CONTRO NN. 3961/5592 del 29/03/2024**, nascente da Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento Immobili del 11/03/2024 rep. N.642/2024 Pubblico Ufficiale Giudiziario, a favore di Pop Npls 2019 srl, con sede in Conegliano (TV), (P.I. 05043330264) e contro i debitori esecutati: [REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizioni e Iscrizioni  
Pregiudizievoli

**TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 9364/12612 del 27/07/2023**, nascente da Atto per causa di morte. Accettazione espressa di eredità del 07/06/2022 rep. N.10047 Pubblico Ufficiale Tribunale, a favore di :

[REDACTED]

**TRASCRIZIONE CONTRO NN. 3798/5473 del 17/04/2013**, nascente da Atto Amministrativo Concessione Edilizia del 26/03/2013 rep. N.60/2013 Pubblico Ufficiale Comune di Modica, a favore di Comune di Modica, con sede in Modica, (P.I. 00175500883) e contro il Sig. [REDACTED]

**ISCRIZIONE CONTRO NN. 1932/7329 del 03/04/2009**, nascente da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/04/2009 rep. N.144/105 Pubblico Ufficiale Notaio Randazzo Francesca, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, con sede in Ragusa , (P.I. 00226870881) e contro la Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

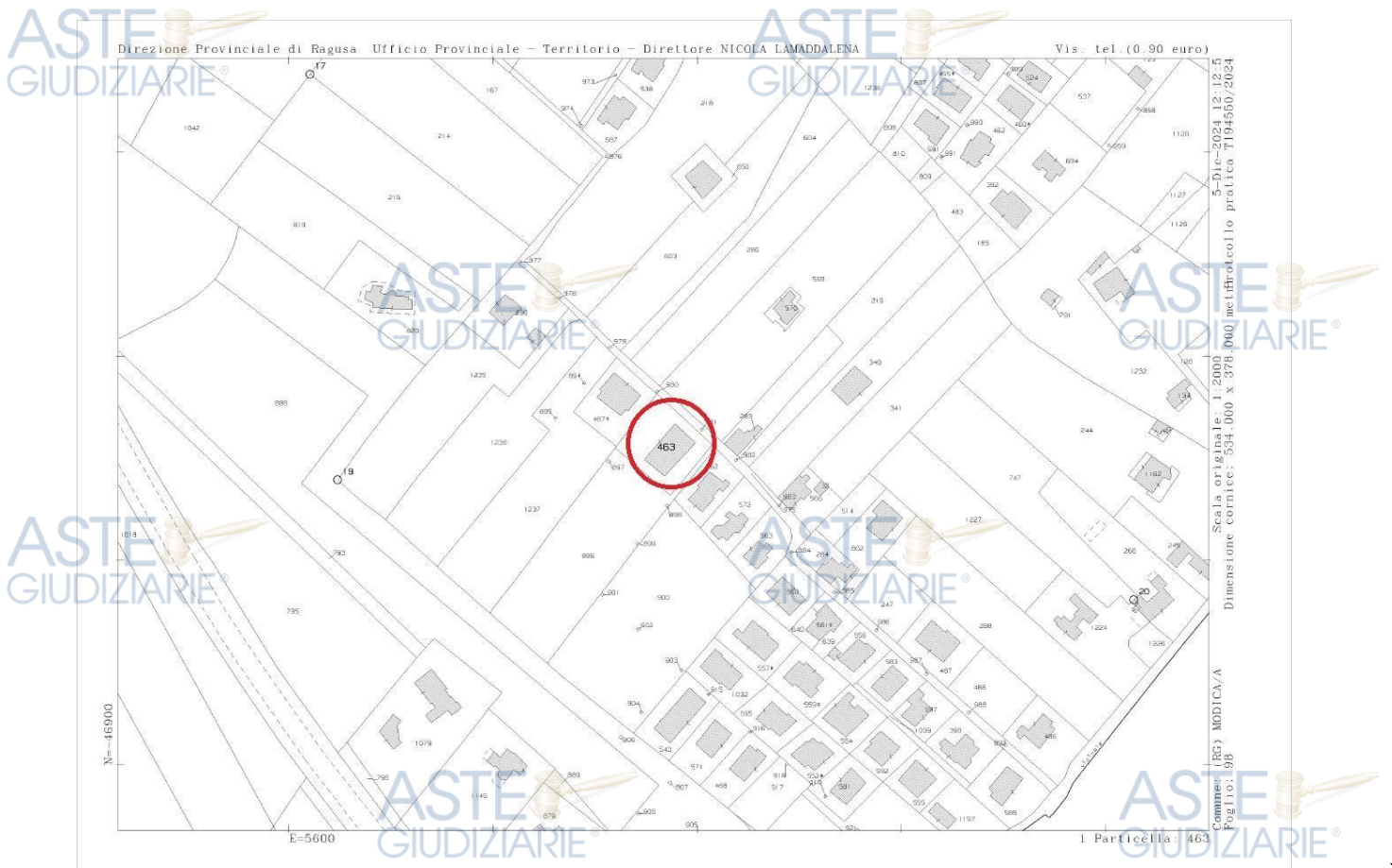


**SCHEDA IMMOBILE – LOTTO UNICO**

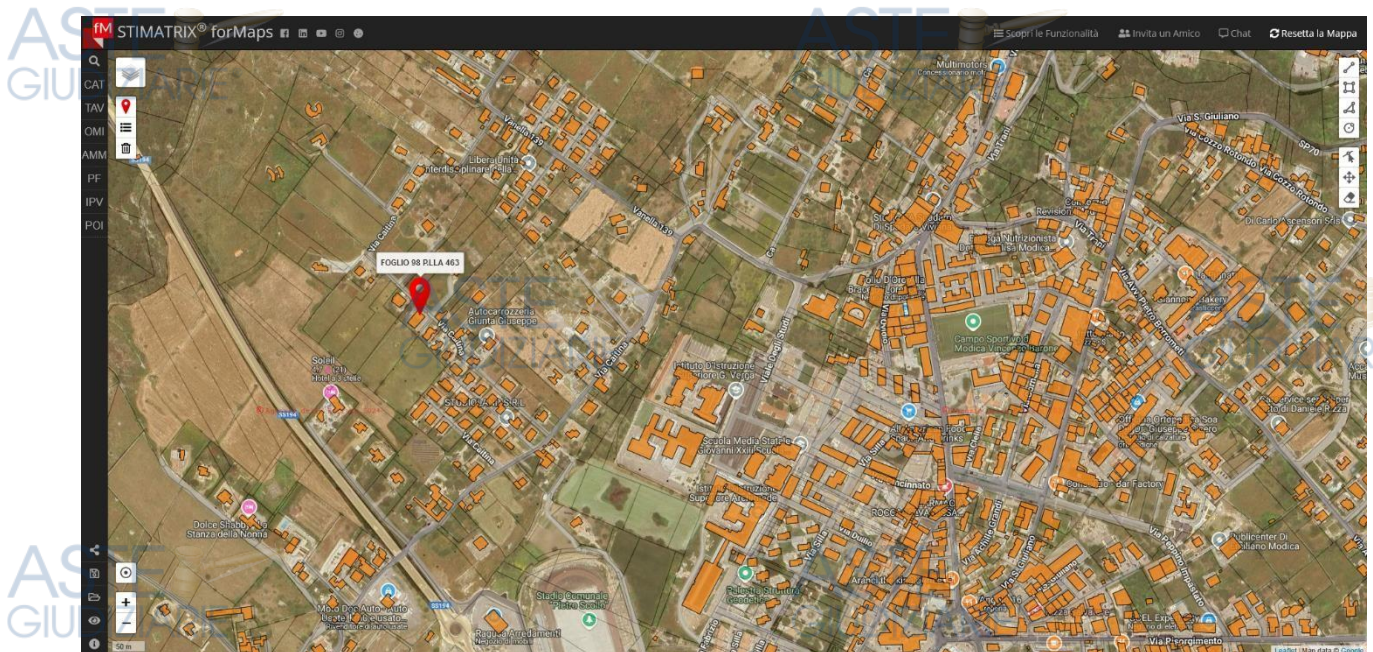


<b>DATI CATASTALI</b>		<b>C.F. Comune di Modica Fg. 98 P.IIa 463 sub 3</b>		
<b>DESCRIZIONE</b>		Immobile ad uso residenziale catastalmente classificato nella categoria A/3, sito in Modica alla C.Ie Caitina II traversa n.9		
<b>DESTINAZIONE</b>		Residenziale		
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>ACRONIMO</b>	<b>SUP (MQ)</b>	<b>INDICE</b>	<b>SUP.COMM (MQ)</b>
Superficie principale	S1	<b>115,00 MQ</b>	1,00	<b>115,00 MQ</b>
Superficie balconi e verande	SUB	<b>55,00 MQ</b>	0,25	<b>13,75 MQ</b>
<b>Superficie commerciale (SUP) MQ</b>				<b>128,75</b>
<b>VALORE TOTALE DI MERCATO (LOTTO UNICO)</b>			<b>83.090,00 €</b>	
<b>VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO)</b>			<b>68.925,00 €</b>	





Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione del sito



Ortofoto con indicazione del sito



Planimetria dell'immobile pignorato

<p><b>FOTO 1</b> Prospetto sulla II traversa di c.da Caitina</p>	<p><b>FOTO 2</b> Prospetto laterale</p>
--	---





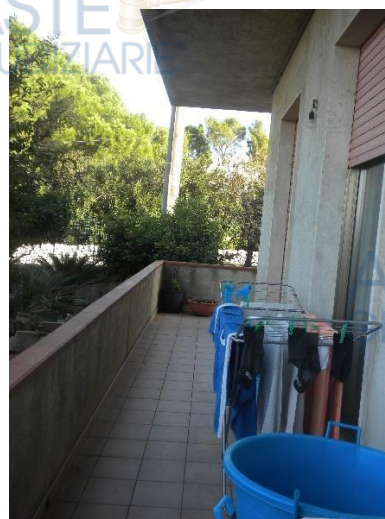
**FOTO 3**  
Veranda perimetrale



**FOTO 4** Veranda  
perimetrale



**FOTO 5**  
Veranda perimetrale



**FOTO 6**  
Ingresso all'edificio condominiale



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



FOTO 7 Androne  
condominiale



FOTO 8  
Ingresso all'alloggio pignorato



FOTO 9  
Ingresso



FOTO 11  
Salotto

FOTO 10  
Salotto



FOTO 12  
Cucina



**FOTO 13**  
**Camera da letto matrimoniale**



**FOTO 14**  
**Camera da letto**



**FOTO 15**  
**Ripostiglio/locale sgombero**



**FOTO 16**  
**Bagno**



**FOTO 17**  
**Lavanderia**



**FOTO 18**  
**Corridoio di distribuzione**



**SINTESI LOTTO DI VENDITA**

LOTTO DI VENDITA	IDENTIFICATIVO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	PROPRIETA' QUOTA PIGNORATE
<b>LOTTO UNICO</b>	Unità Negoziale n. 1 Immobile n. 1	<b>1/1 Diritto di proprietà</b> Cat. A/3- Abitazione di tipo economico	Modica (RG) C.le Caitina II traversa n.9	Catasto Fabbricati Modica Fg.98 P.IIa 463 sub 3, Piano T	[REDACTED]



**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
– CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI –  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Oggetto:** Procedimento N. 255/2024 R.G. Es. Imm.

**Parti nel Procedimento:**

**Creditore procedente:** FIRE S.P.A. procuratrice di POP NPLs 2019 SRL

Avv. Alessandro Barbaro

Avv. Andrea Aloï

**Debitori eseguiti:** [REDACTED]

**G.E.:** Dott. Antonio Pianoforte

**PERITO ESTIMATORE:** Dott. Ing. Incatasciato Simona

**RELAZIONE GENERALE**

Con Decreto di nomina del 30/10/2024, la sottoscritta **Dott. Ing. Simona Incatasciato**, nata a Modica il 16/02/1976 ed ivi residente in via San Giuliano I<sup>a</sup> traversa n.33, codice fiscale NCT SMN 76B56 F258G, con studio in Modica in Via San Giuliano I<sup>a</sup> 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-VI2103002) veniva nominata C.T.U. nel procedimento N.255/2024 R.G. Es.Imm.. Nell'incarico, accettato telematicamente in data 04/11/2024, veniva richiesta relazione scritta da depositare 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice per il 14/04/2025.

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) all/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;*
- 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.
- E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:
- Per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
  - Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
  - Per accertare lo stato di conservazione
  - Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
  - Per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile
  - 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:
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
  - 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
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
  - 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;*

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

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

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

*b) sommaria descrizione del bene*

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

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

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il*

*pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

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

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

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla*



*“Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, distinto con il numero interno (1), censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 98 particella 463 subalterno 3 Cat. A/3 classe 2 vani 7 rendita catastale euro 379,60”.*

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 dei certificati storici di residenza degli occupanti, dell'estratto per riassunto di atto di matrimonio e del certificato di stato di famiglia dei debitori esecutati, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Modica. Ulteriori indagini sono state condotte presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa.

Completata tutta la fase preparatoria della consulenza e data regolare comunicazione alle parti interessate, ho effettuato il **sopralluogo all'immobile in data 28/11/2024 alle ore 9.30**, unitamente al custode nominato, Avv. Giuseppe Giunta. Sui luoghi si sono trovati tutti e quattro i debitori esecutati. In occasione del primo accesso, come si evince dal verbale redatto congiuntamente al custode (**Allegato A**), si è proceduto alla perlustrazione dell'immobile pignorato nella sua totalità, eseguendo rilievi a vista, metrici e fotografici, prendendo appunti su fogli separati. Nel prosieguo verranno illustrati in maniera più dettagliata i risultati delle attività svolte in occasione dell'accesso 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 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 ipocatastali ad esso relativi.

#### **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 e dall'estratto di mappa che si allegano (**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
	98	463	3	A/3	2	7 vani	130 mq	128 mq	€ 379,60
<b>Indirizzo:</b> C.DA CAITINA, piano: T									
<b>Intestati:</b> [REDACTED]									

L'indirizzo riportato nella visura risulta privo del numero civico e dell'indicazione della traversa quindi è corretto ma incompleto. Eventualmente si può procedere alla segnalazione per inserire i dati mancanti. Per quanto riguarda invece la titolarità si segnala che l'immobile è attualmente intestato esclusivamente al deceduto [REDACTED], marito e padre dei debitori esecutati. Questi ultimi non hanno ancora provveduto alla Successione. Si segnala che il terreno su cui l'immobile è stato edificato è stato acquistato dal defunto [REDACTED] in comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED] oggi debitrice esecutata.

In relazione infine alla planimetria catastale (**Allegato C**) si fa presente che la sottoscritta, tramite il canale telematico Sister, ha provveduto ad inoltrare regolare richiesta all'Agenzia del Territorio a seguito della quale ne ha effettuato l'acquisizione, essendo disponibile. Essa,

fatta eccezione per il tramezzo che divide l'ingresso dal salotto che nei fatti non esiste, è risultata conforme allo stato dei luoghi rilevato.

**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. Francesca Romana Giordano, versata in atti, della visura catastale storica e della visura ipo-catastale, risulta che:

la **quota pignorata pari a 1/1** dell'immobile identificato dalla **p.Illa 463 sub 3** ubicato a Modica alla C.le Caitina II traversa n.9 è pervenuta:

1) alla **debitrice esecutata** [REDACTED] quanto alla quota di 1/2 per Atto di Compravendita (**Allegato D**) del 03/03/1978 Repertorio n.57362 Pubblico Ufficiale Giovanni Terranova (*trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 3375/3134, il 20/03/1978*); quanto alla quota di 1/6 per Accettazione espressa di eredità in forza di Atto Giudiziario del 07/06/2022 Rep.10047 Tribunale di Ragusa (*trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 12612/9364, il 27/07/2023*) e successiva Rettifica (*trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 10516/7627, il 20/06/2024*);

2) Ai **debitori esecutati** [REDACTED] la quota di 1/9 ciascuno è pervenuta per Accettazione espressa di eredità in forza di Atto Giudiziario del 07/06/2022 Rep.10047 Tribunale di Ragusa (*trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 12612/9364, il 27/07/2023*) e successiva Rettifica (*trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 10516/7627, il 20/06/2024*).

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”**

Il bene pignorato, come detto nei paragrafi precedenti, appartiene ai quattro debitori pignorati in comproprietà fra di loro. Nello specifico si elenca di seguito l'entità delle quote di ciascuno:

- 1) [REDACTED] quota di 2/3
- 2) [REDACTED] quota di 1/9
- 3) [REDACTED] quota di 1/9
- 4) [REDACTED] quota di 1/9

**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. Francesca Romana Giordano, versata in atti, e delle ispezioni ipo-catastali (**Allegato E**) effettuate dalla scrivente ha consentito di accertare che sull'immobile pignorato gravano le formalità che di seguito si elencano:

- 1) **TRASCRIZIONE CONTRO NN. 11534/15533 del 25/09/2024**, nascente da Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento Immobili del 04/09/2024 rep. N. 2492/2024 Pubblico Ufficiale Giudiziario, a favore di Pop Npls 2019 srl, con sede in Conegliano (TV), (P.I. 05043330264) e contro i debitori eseguiti: [REDACTED]

- 2) **RETTIFICA DI TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 7627/10516 del 20/06/2024**, nascente da Atto per causa di morte. Accettazione espressa di eredità del 07/06/2022 rep. N.10047 Pubblico Ufficiale Tribunale, a favore di : [REDACTED]

**3) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 3961/5592 del 29/03/2024**, nascente da Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento Immobili del 11/03/2024 rep. N.642/2024 Pubblico Ufficiale Giudiziario, a favore di Pop Npls 2019 srl, con sede in Conegliano (TV), (P.I. 05043330264) e contro i debitori eseguiti: [REDACTED]

**4) TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 9364/12612 del 27/07/2023**, nascente da Atto per causa di morte. Accettazione espressa di eredità del 07/06/2022 rep. N.10047 Pubblico Ufficiale Tribunale, a favore di : [REDACTED]

**5) TRASCRIZIONE CONTRO NN. 3798/5473 del 17/04/2013**, nascente da Atto Amministrativo Concessione Edilizia del 26/03/2013 rep. N.60/2013 Pubblico Ufficiale Comune di Modica, a favore di Comune di Modica, con sede in Modica, (P.I. 00175500883) e contro il Sig. [REDACTED]

**6) ISCRIZIONE CONTRO NN. 1932/7329 del 03/04/2009**, nascente da Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/04/2009 rep. N.144/105 Pubblico Ufficiale Notaio Randazzo Francesca, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni, con sede in Ragusa, (P.I. 00226870881) e contro la 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 è avvenuto per causa di morte e che sussiste l'Accettazione Espressa di eredità.

**RISPOSTA AL PUNTO C). a DEL MANDATO**

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

Con Atto di Compravendita del 03/03/1978 Repertorio n.57362 Pubblico Ufficiale Giovanni Terranova (*trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa ai nn. 3375/3134, il 20/03/1978*) i sig.ri [REDACTED], attuale debitrice esecutata, ed il marito sig. [REDACTED]

acquistarono in comunione dei beni il terreno sul quale costruirono il fabbricato ad uso residenziale di cui l'immobile pignorato è parte, senza però acquisire le preventive autorizzazioni dagli uffici competenti. Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica hanno consentito di apprendere che dopo aver presentato una richiesta di regolarizzazione ai sensi della L.R. n. 7 del 1980 (*che non ha avuto seguito*), in data

31/12/1986 il Sig. [REDACTED] inoltrò al Comune di Modica Domanda di Condonò Edilizio N. 4199, ai sensi delle leggi L.47/85 e L.R. 37/85, diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per l'esecuzione dei lavori abusivi. In data 26/03/2013 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60 prot. 334 (Allegato F)**. L'esame degli elaborati grafici allegati alla stessa, per la porzione di interesse, ha rilevato la corrispondenza fra lo stato di fatto dichiarato e quello effettivamente rilevato.

Preme segnalare poi che all'interno del fascicolo del Comune non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità che quindi ragionevolmente non è stato mai rilasciato.

Discorso a parte merita il pozzo trivellato della cui esistenza la sottoscritta è venuta a conoscenza in occasione del sopralluogo, in seguito alle dichiarazioni rese dalle parti in relazione alle modalità di approvvigionamento idrico. Esso trovasi nello spazio esterno condominiale antistante il vano soggiorno dell'immobile pignorato ed è sprovvisto di contatore volumetrico. Nella Concessione Edilizia in Sanatoria si cita un serbatoio di accumulo come fonte idrica (*probabilmente quello presente al secondo piano in corrispondenza delle terrazze*) rifornito periodicamente mediante autobotte autorizzata ma non si fa alcun cenno al pozzo.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa è emerso che il dante causa degli attuali debitori, il [REDACTED], senza aver provveduto prima alla comunicazione ricerca acque sotterranee per uso domestico prevista dal T.U. 11.12.1933

n. 1775 all'art. 93, in data 04/08/1994 ha effettuato direttamente la denuncia di rinvenimento di acque sotterranee ai sensi della stessa norma (**Allegato G**), dichiarando l'esistenza del pozzo sulla p.lla 463 del foglio 98, la stessa che ci occupa. La lettura dei documenti allegati alla citata denuncia e segnatamente dell'Atto di notorietà ha consentito di accertare che il pozzo trivellato è stato realizzato nel 1978 (*circostanza che in verità non si evince dalla pratica presentata il 31/12/1986 all'Ufficio Tecnico per la regolarizzazione del fabbricato*). L'Ufficio del Genio Civile in risposta alla citata denuncia ha invitato il dichiarante a provvedere ad un'integrazione dei documenti. La pratica, la n. 2877, infatti risultava mancante della relazione geologica, dei disegni quotati del pozzo, della planimetria catastale, della corografia 1:25000, dell'estratto particellare e del certificato catastale, del titolo di proprietà e della ricevuta del versamento previsto per le spese di sopralluogo da parte dei tecnici del Genio Civile. Questa richiesta però non è stata ad oggi riscontrata dalla ditta intestataria che non ha quindi mai ottenuto la licenza di attingimento. Ciò nonostante il pozzo è stato utilizzato da allora pur essendo sprovvisto di contatore volumetrico, di valvola modulatrice di portata e di un tubo piezometrico. A ciò si aggiunga che la ditta, stando a quanto appreso, non ha neanche mai provveduto a comunicare all'ufficio la quantità di acqua prelevata annualmente. Tale circostanza fa sì che il pozzo allo stato attuale non risulti regolare e visto inoltre che non è stato effettuato il sopralluogo da parte dei tecnici dell'ufficio del Genio Civile non ci si può neanche pronunciare circa il possesso dei requisiti tecnici previsti dalla norma in termini di rispetto di dimensioni, profondità e posizionamento. Di certo bisognerà provvedere al completamento e alla verifica complessiva della pratica presso l'Ufficio del Genio Civile per potere avere contezza degli oneri necessari per la regolarizzazione e delle eventuali sanzioni. Per i motivi esposti, allo stato attuale, si ritiene opportuno fare rientrare gli oneri suddetti nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

#### **RISPOSTA AL PUNTO C).b DEL MANDATO**

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

All'interno del fascicolo del Comune non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità motivo per cui occorrerà provvedere alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) completa di tutte le certificazioni ed autorizzazioni previste. Si stima quindi un onere, comprensivo di competenze tecniche, di euro 2.000,00 che andrà scorporato nei prossimi paragrafi dal valore di stima dell'immobile.

### **RISPOSTA AL PUNTO C).c DEL MANDATO**

***“Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, i costi delle eventuali sanatorie.”***

L’immobile è stato sanato ai sensi della L.47/85 e L.R. 37/85. Bisognerà procedere, come visto ai paragrafi precedenti, alla presentazione della SCA e alla regolarizzazione del pozzo trivellato.

### **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.

### **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.”*** La consultazione delle cartografie comunali ha consentito di apprendere che il cespite di interesse ricade all’interno della zona indicata come BR1 nel Piano Regolatore Generale.



Stralcio PRG con indicazione dell’ubicazione del cespite

**All’Art. 39 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, per la zona BR1, si legge quanto segue:**

**Art. 39 Zona Br1 - Zona di recupero (Delibera di CC n°54 del 19.03.90)**

Definizione: Si tratta delle zone normate dai Piani di Recupero degli agglomerati abusivi redatti ai sensi dell'art.13 della L.R. 37/85 e approvati con Delibera di C.C. n°54 dell'9.03.90.

Attività edilizia consentita e Destinazione di zona: come da Piano di Recupero approvato.

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

Indici di zona, altezze massime e numero massimo di piani fuori terra: come da Piano di Recupero approvato

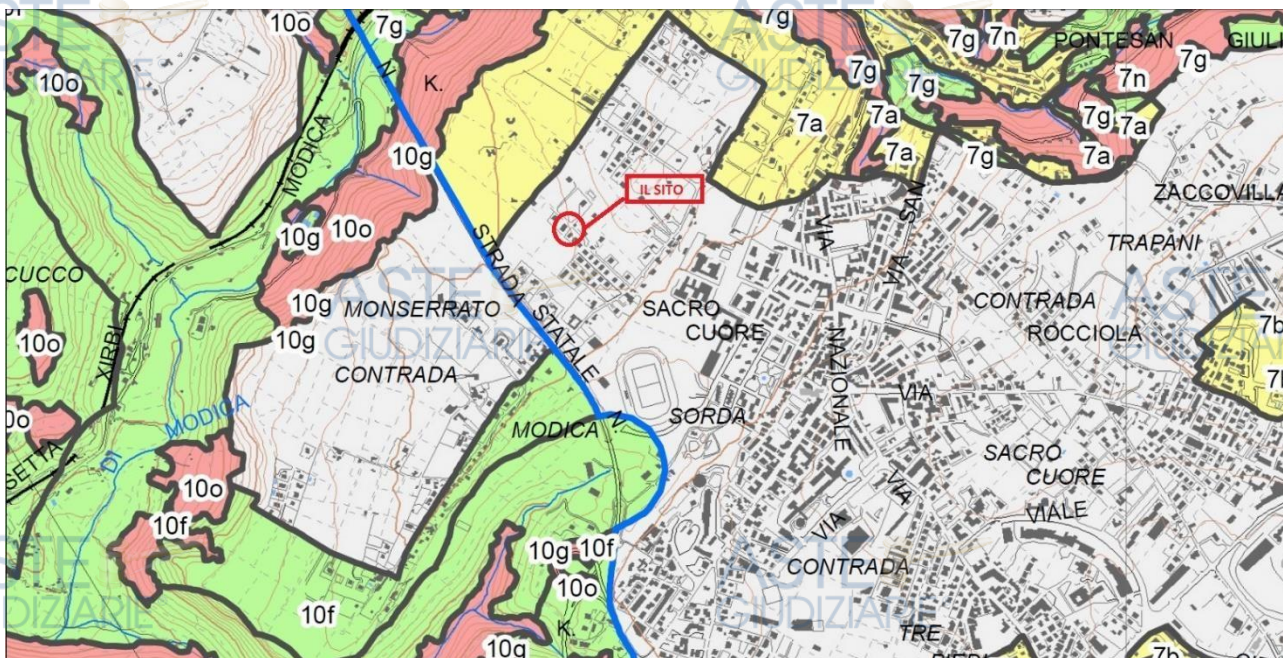
Prescrizioni particolari: Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

**Nelle parti di zona Br1 interessate da particolari prescrizioni derivanti dai livelli di tutela 2 e 3 del Piano Paesaggistico o dal Piano di Assetto Idrogeologico, su tali porzioni sono ammissibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, escludendo la nuova edificazione.**<sup>5</sup>

**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, ma che ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.



Stralcio carta dei vincoli paesaggistici con indicazione dell'ubicazione del cespite

### **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:

<b>Catasto Fabbricati (CF)</b>									
<b>Comune di Modica</b>									
<b>Dati Identificativi</b>				<b>Dati di Classamento</b>					
<b>Sez. Urbana</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale Totale</b>	<b>Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte</b>	<b>Rendita</b>
	98	463	3	A/3	2	7 vani	130 mq	128 mq	€ 379,60
<b>Indirizzo:</b> C.DA CAITINA, piano: T									
<b>Intestati:</b> [REDACTED]									

### **RISPOSTA AL PUNTO E).b DEL MANDATO**

***“Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie”*** In

occasione del sopralluogo 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 del sopralluogo si è eseguito il rilievo visivo e fotografico dell’immobile, i cui risultati saranno esposti dettagliatamente nel paragrafo relativo alla stima.

**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 ai quattro debitori pignorati in comproprietà fra di loro. Nello specifico si elenca di seguito l’entità delle quote di ciascuno: [REDACTED] quota di 2/3; [REDACTED] quota di 1/9; [REDACTED] quota di 1/9; [REDACTED] quota di 1/9. In occasione del sopralluogo si è appreso che nell’immobile risiedono la debitrice esecutata [REDACTED] unitamente al marito [REDACTED]. Tanto si evince anche dai certificati acquisiti presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Modica.

**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 ai debitori esecutati in occasione del sopralluogo.

**RISPOSTA AI 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 fa parte di un edificio condominiale di tipo familiare costituito da complessivi tre alloggi, compreso quello pignorato, ed un garage oltre che da locali sgombero e terrazze. In esso risiedono 3 dei 4 debitori, che sono fratelli. Della pulizia e manutenzione delle parti comuni (*spazio esterno circostante l’edificio, scala condominiale e spazi comuni*) si occupano personalmente i tre fratelli avvicinandosi e le spese



condominiali, che consistono essenzialmente nel pagamento della bolletta della luce della scala e della pompa installata nel pozzo trivellato, vengono suddivise in parti uguali. Si segnala che il contatore di energia elettrica che misura l'energia consumata per l'illuminazione della scala condominiale e per il funzionamento del pozzo è lo stesso a cui è collegato l'appartamento pignorato.

#### **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 una dei quattro debitori eseguiti, la sig.ra [REDACTED], insieme alla sua famiglia. 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**).

#### **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 eseguita [REDACTED] risiede nell’immobile pignorato assieme al marito e alle figlie.

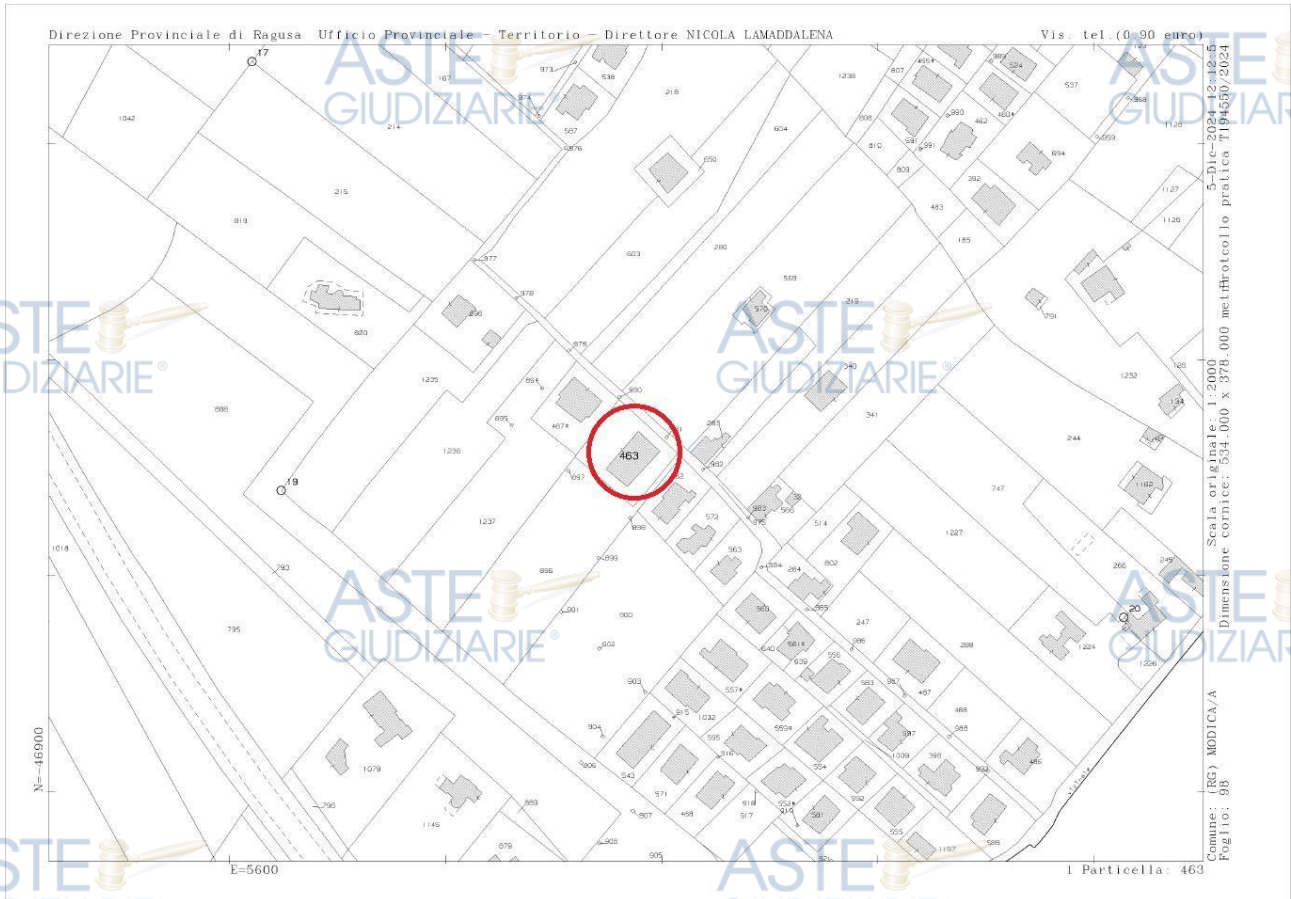
#### **RISPOSTA AL PUNTO I).a DEL MANDATO**

***“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:***



L'immobile identificato catastalmente dalla p.IIa 463 sub 3 del foglio 98 confina con la II traversa di c.da Caitina e con il terreno di pertinenza dell'intero fabbricato appartenente agli stessi debitori esecutati.

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



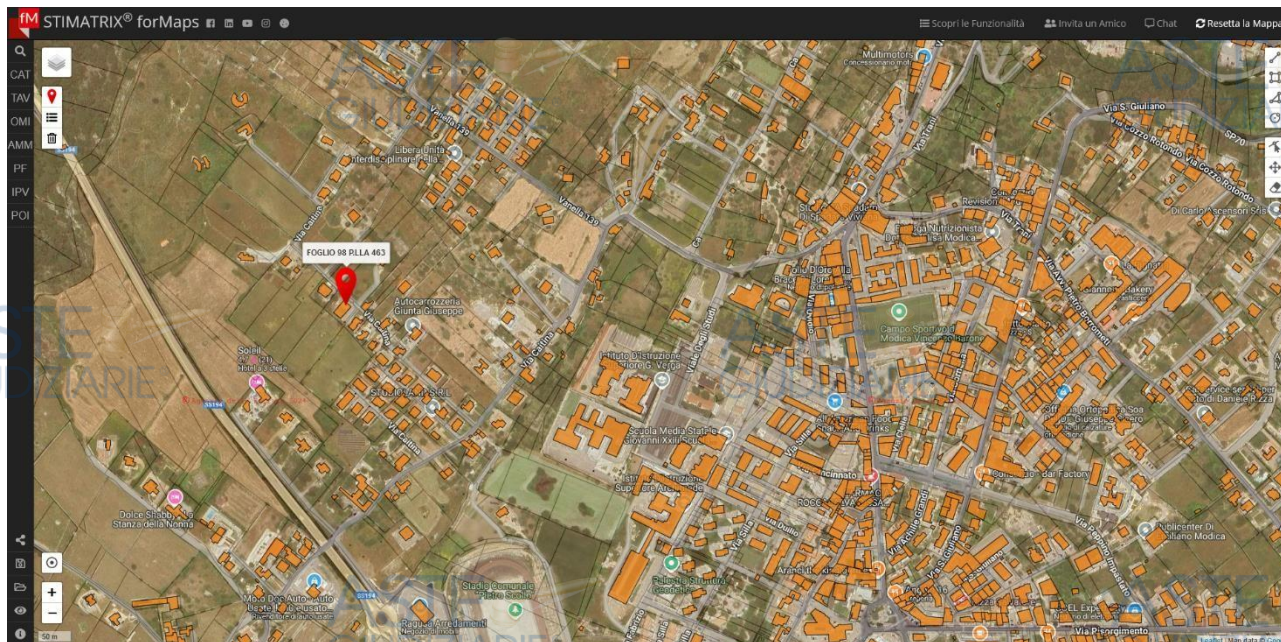
Stralcio estratto di mappa catastale con indicazione del sito

### **RISPOSTA AL PUNTO I). 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 UNICO è ubicato in territorio di Modica Sorda alla II traversa n.9 della c.da Caitina. Non molto distante dal cuore pulsante del quartiere Sorda e collocata in posizione strategica anche rispetto alla parte bassa e alla parte alta

della città, la zona che è dunque ben collegata e ben servita è alquanto abitata e in essa sono visibili tanto terreni occupati da costruzioni a destinazione d'uso abitativa quanto terreni liberi di tipo agricolo. Nell'immediato intorno dell'immobile oggetto di valutazione sorgono numerosi fabbricati, a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.



Ortofoto con indicazione dell'ubicazione del cespite in esame

L'appartamento è situato al piano terra di un fabbricato composto da complessivi 3 piani fuori terra (P.T- P 1 - P.2) di tipo familiare (*gli appartamenti sono abitati da tre dei debitori esegutati che sono fratelli*) ed è raggiungibile dall'androne condominiale che così come il corpo scala non è ancora rifinito. L'edificio in esame è stato edificato alla fine degli anni '70 del secolo scorso.

L'immobile confina con la II traversa di c.da Caitina e con il terreno di pertinenza dell'intero fabbricato appartenente agli stessi debitori esegutati. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e i solai piani sono in laterocemento. I tamponamenti sono realizzati con blocchi di calcare tenero mentre le tramezzature con mattoni forati dello spessore di cm 8. La copertura del fabbricato è a terrazza praticabile. I prospetti esterni, non rifiniti, sono in condizioni di conservazione sufficienti nel senso che non presentano segni di decadimento di tipo strutturale. È stata accertata invece la presenza di annerimenti diffusi in corrispondenza dei montanti delle ringhiere dei balconi, dei frontalini in genere e dei muretti di delimitazione dei ballatoi al piano terra. Le ringhiere di protezione dei balconi sono in alluminio. Le aperture sono provviste di ante in alluminio anodizzato con vetro e di serrande avvolgibili in pvc. Al piano primo sono visibili anche i doppi infissi. Il portone d'ingresso

esterno all' edificio è in alluminio, quello dell'appartamento è del tipo blindato con finitura in legno e si trova a destra entrando.

L'unità immobiliare in esame, sotto il profilo della distribuzione interna, è suddivisa attualmente in: ingresso, salotto, cucina con annessa lavanderia/wc, due camere da letto, un bagno, un vano sgombero-ripostiglio e un corridoio di distribuzione. Tutti i vani dell'immobile risultano ben areati e illuminati. Gode della comodità di una veranda perimetrale dotata di pavimentazione in ceramica e delimitata da un muretto. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a circa 3,08 m.



Planimetria dell'immobile

Le pareti interne e i soffitti sono rifiniti con uno strato di intonaco civile e sovrastante tinteggiatura e, in corrispondenza delle pareti dei locali di servizio (*cucina e bagni*) sono



utilizzati rivestimenti con piastrelle in ceramica e/o mosaico. Le pavimentazioni interne sono in ceramica, le porte interne sono in legno.

L'appartamento in oggetto è in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Si è solo accertata la presenza, in corrispondenza di una delle camere da letto e del soffitto della lavanderia, di qualche annerimento attribuibile con molta probabilità a fenomeni di condensa superficiale.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici del tipo sottotraccia, mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento. È stata accertata la presenza di una caldaia che però è dismessa e di uno scaldabagno elettrico funzionante. Preme rilevare che l'unica fonte di approvvigionamento idrico è rappresentata dal pozzo trivellato, di cui si è già detto ai paragrafi precedenti, in quanto l'immobile non è allacciato alla rete idrica comunale e il contatore di energia elettrica che misura i consumi dell'appartamento è un trifase collocato nell'androne condominiale che serve anche per misurare il consumo della luce nella scala condominiale e per il funzionamento del pozzo trivellato.

La **superficie reale** dell'**appartamento per civile abitazione** è di circa **mq 115,00**.

È 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** della veranda perimetrale è pari a circa: **55 mq**.

La **superficie commerciale** del **bene in esame** è di circa **128,75 mq**.

Nel calcolo si è tenuto conto di una percentuale di incidenza della veranda pari a circa il **25%** della superficie effettiva di essa.

<p><b>FOTO 1</b> <b>Prospetto sulla II traversa di c.da Caitina</b></p>	<p><b>FOTO 2</b> <b>Prospetto laterale</b></p>
	
<p><b>FOTO 3</b> <b>Veranda perimetrale</b></p>	<p><b>FOTO 4</b> Veranda <b>perimetrale</b></p>
	
<p><b>FOTO 5</b> <b>Veranda perimetrale</b></p>	<p><b>FOTO 6</b> <b>Ingresso all'edificio condominiale</b></p>





FOTO 7 Androne condominiale

FOTO 8 Ingresso all'alloggio pignorato

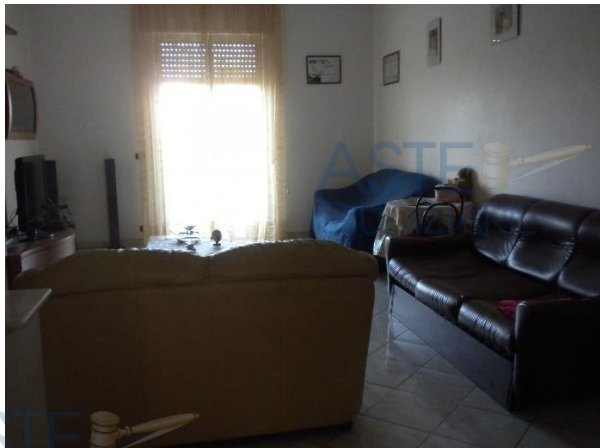


FOTO 9 Ingresso

FOTO 10 Salotto



**FOTO 11**  
**Salotto**



**FOTO 12 Cucina**



**FOTO 13**  
**Camera da letto matrimoniale**



**FOTO 14**  
**Camera da letto**



**FOTO 15**  
**Ripostiglio/locale sgombero**



**FOTO 16**  
**Bagno**



FOTO 17  
Lavanderia



FOTO 18  
Corridoio di distribuzione



FOTO 19  
Contatore elettrico



FOTO 20  
Bocca del pozzo trivellato



**RISPOSTA AL PUNTO I).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 pignorato allo stato attuale risiede una dei quattro debitori eseguiti, la sig.ra OMISSIS, insieme alla sua famiglia. 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.

#### **RISPOSTA AL PUNTO I).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"***

Nell'immobile non è stata rilevata la presenza di beni o cose mobili di complesso smaltimento.

#### **RISPOSTA AL PUNTO I).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 I).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.

#### **RISPOSTA AL PUNTO I). 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. Francesca Romana Giordano, versata 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:

**TRASCRIZIONE CONTRO NN. 11534/15533 del 25/09/2024**, nascente da Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento Immobili del 04/09/2024 rep. N. 2492/2024 Pubblico Ufficiale Giudiziario, a favore di Pop Npls 2019 srl, con sede in Conegliano (TV), (P.I. 05043330264) e contro i debitori eseguiti:

[REDACTED]

**RETTIFICA DI TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 7627/10516 del 20/06/2024**, nascente da Atto per causa di morte. Accettazione espressa di eredità del 07/06/2022 rep. N.10047 Pubblico Ufficiale Tribunale, a favore di :

[REDACTED]

**TRASCRIZIONE CONTRO NN. 3961/5592 del 29/03/2024**, nascente da Atto esecutivo o cautelare. Verbale di pignoramento Immobili del 11/03/2024 rep. N.642/2024 Pubblico Ufficiale Giudiziario, a favore di Pop Npls 2019 srl, con sede in Conegliano (TV), (P.I. 05043330264) e contro i debitori eseguiti:

[REDACTED]

**TRASCRIZIONE A FAVORE NN. 9364/12612 del 27/07/2023**, nascente da Atto per causa di morte. Accettazione espressa di eredità del 07/06/2022 rep. N.10047 Pubblico Ufficiale Tribunale, a favore di :

[REDACTED]





autorizzazioni dagli uffici competenti. Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica hanno consentito di apprendere che dopo aver presentato una richiesta di regolarizzazione ai sensi della L.R. n. 7 del 1980 (*che non ha avuto seguito*), in data 31/12/1986 il Sig OMISSIS inoltrò al Comune di Modica Domanda di Condono Edilizio N. 4199, ai sensi delle leggi L.47/85 e L.R. 37/85, diretta ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per l'esecuzione dei lavori abusivi. In data 26/03/2013 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 60 prot. 334 (Allegato F)**. L'esame degli elaborati grafici allegati alla stessa, per la porzione di interesse, ha rilevato la corrispondenza fra lo stato di fatto dichiarato e quello effettivamente rilevato.

Preme segnalare poi che all'interno del fascicolo del Comune non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità che quindi ragionevolmente non è stato mai rilasciato.

Discorso a parte merita il pozzo trivellato della cui esistenza la sottoscritta è venuta a conoscenza in occasione del sopralluogo, in seguito alle dichiarazioni rese dalle parti in relazione alle modalità di approvvigionamento idrico. Esso trovasi nello spazio esterno condominiale antistante il vano soggiorno dell'immobile pignorato ed è sprovvisto di contatore volumetrico. Nella Concessione Edilizia in Sanatoria si cita un serbatoio di accumulo come fonte idrica (*probabilmente quello presente al secondo piano in corrispondenza delle terrazze*) rifornito periodicamente mediante autobotte autorizzata ma non si fa alcun cenno al pozzo.

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa è emerso che il dante causa degli attuali debitori, il sig. [REDACTED], senza aver provveduto prima alla comunicazione ricerca acque sotterranee per uso domestico prevista dal T.U. 11.12.1933 n. 1775 all'art. 93, in data 04/08/1994 ha effettuato direttamente la denuncia di rinvenimento di acque sotterranee ai sensi della stessa norma (**Allegato G**), dichiarando l'esistenza del pozzo sulla p.lla 463 del foglio 98, la stessa che ci occupa. La lettura dei documenti allegati alla citata denuncia e segnatamente dell'Atto di notorietà ha consentito di accertare che il pozzo trivellato è stato realizzato nel 1978 (*circostanza che in verità non si evince dalla pratica presentata il 31/12/1986 all'Ufficio Tecnico per la regolarizzazione del fabbricato*).

L'Ufficio del Genio Civile in risposta alla citata denuncia ha invitato il dichiarante a provvedere ad un'integrazione dei documenti. La pratica, la n. 2877, infatti risultava mancante della relazione geologica, dei disegni quotati del pozzo, della planimetria catastale, della corografia 1:25000, dell'estratto particellare e del certificato catastale, del titolo di proprietà e della ricevuta del versamento previsto per le spese di sopralluogo da

parte dei tecnici del Genio Civile. Questa richiesta però non è stata ad oggi riscontrata dalla ditta intestataria che non ha quindi mai ottenuto la licenza di attingimento. Ciò nonostante il pozzo è stato utilizzato da allora pur essendo sprovvisto di contatore volumetrico, di valvola modulatrice di portata e di un tubo piezometrico. A ciò si aggiunga che la ditta, stando a quanto appreso, non ha neanche mai provveduto a comunicare all'ufficio la quantità di acqua prelevata annualmente. Tale circostanza fa sì che il pozzo allo stato attuale non risulti regolare e visto inoltre che non è stato effettuato il sopralluogo da parte dei tecnici dell'ufficio del Genio Civile non ci si può neanche pronunciare circa il possesso dei requisiti tecnici previsti dalla norma in termini di rispetto di dimensioni, profondità e posizionamento. Di certo bisognerà provvedere al completamento e alla verifica complessiva della pratica presso l'Ufficio del Genio Civile per potere avere contezza degli oneri necessari per la regolarizzazione e delle eventuali sanzioni. Per i motivi esposti, allo stato attuale, si ritiene opportuno fare rientrare gli oneri suddetti nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

All'interno del fascicolo del Comune non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità motivo per cui occorrerà provvedere alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) completa di tutte le certificazioni ed autorizzazioni previste. Si stima quindi un onere, comprensivo di competenze tecniche, di euro 2.000,00 che andrà scorporato nei prossimi paragrafi dal valore di stima dell'immobile.

#### **RISPOSTA AL PUNTO I).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. 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”***

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 sprovvisto di macchine termiche essendo presente solo ed esclusivamente uno scaldabagno elettrico non sarà necessario provvedere all'elaborazione del libretto di impianto e quindi si stima che i costi per la sola redazione dell'Ape siano pari a 200,00 euro.

## RISPOSTA AL PUNTO I).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 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”***

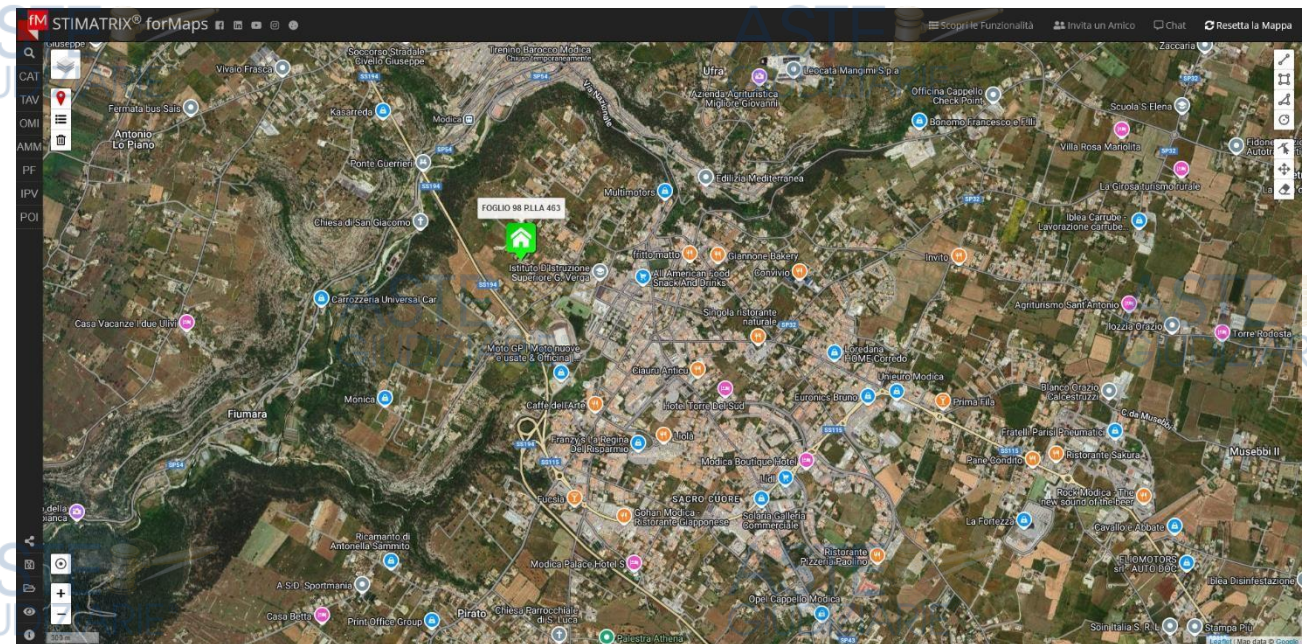
La valutazione del cespite pignorato è stata fatta con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni, i cosiddetti Comparabili, aventi simili caratteristiche tecnicoeconomiche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nel medesimo segmento di mercato. Il suddetto metodo, noto sotto il nome di Market Comparison Approach (MCA) si basa sul principio che *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*. Di ausilio alla valutazione sono stati anche i valori contenuti nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate che sono stati opportunamente raffrontati con quelli direttamente evincibili dai documenti certi (*rogiti e atti pubblici, ecc.*) acquisiti e riguardanti beni raffrontabili a quello oggetto di stima, per tipologia ed ubicazione.

Preliminarmente si rileva che l’immobile pignorato si può considerare a tutti gli effetti come un appartamento in condominio in quanto fa parte di un edificio comprendente altre due unità immobiliari ad uso civile abitazione oltre che un garage, locali sgombero, una terrazza ed altri spazi ad uso comune. Ciò nonostante poiché il fabbricato all’interno del quale ricade è stato realizzato dal defunto sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED], oggi debitrice, per dare una sistemazione abitativa ai loro tre figli ([REDACTED]) e non ad altri estranei alla famiglia ha una connotazione estetica, dimensionale e funzionale propria di un piccolo condominio di tipo familiare, con soli due piani in elevazione e dotazioni essenziali. Tutto ciò per dire che dal punto di vista della tipologia edilizia ci troviamo di fronte

ad un “caso” poco presente nell’immediato intorno, ove sorgono per lo più o case e villette di tipo unifamiliare oppure edifici condominiali pluripiano. Per tale motivo ai fini della scelta degli immobili di confronto si è ritenuto di dovere selezionare quelli quanto più assimilabili, attingendo comunque agli appartamenti in condominio perché certamente più affini avendo cura però di prendere come parametri comparativi preferenziali l’epoca di costruzione più prossima e il taglio.

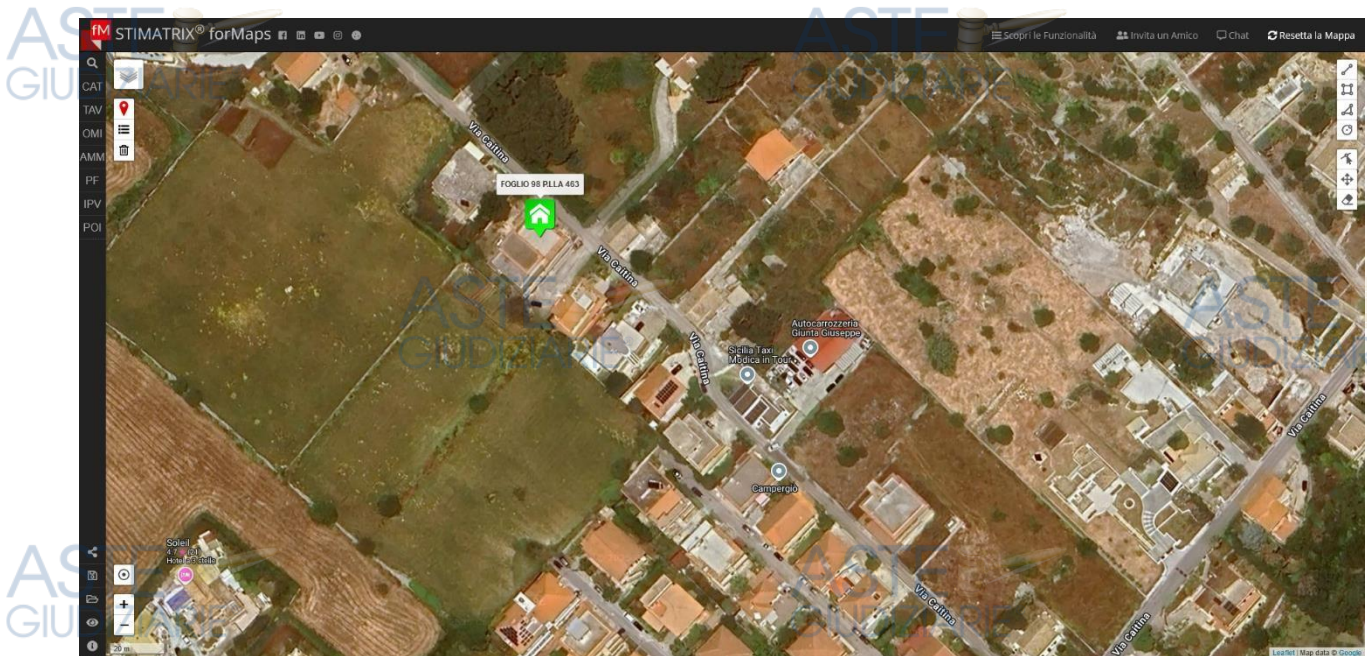
Nel seguito si riportano i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale dell’immobile, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal sottoscritto consulente per elaborare la valutazione.

**ZONIZZAZIONE: Coordinate 36.845849501696954, 14.7574120759964**



Mappa con indicazione dell’ubicazione dell’immobile pignorato che chiameremo Subject





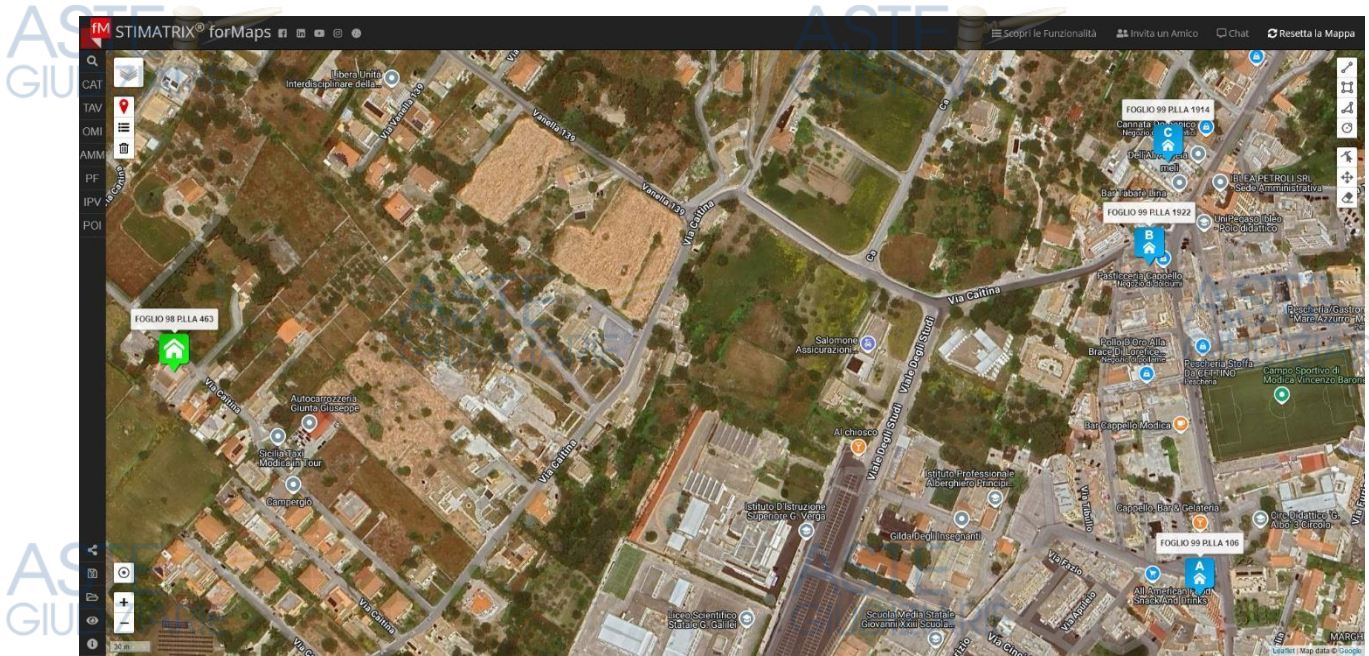
Mappa con indicazione dell'ubicazione dell'immobile pignorato che chiameremo Subject

Ai fini dell'applicazione del Market Comparison Approach (MCA Metodo del Confronto di Mercato) sono stati utilizzati tre Comparabili, reperiti nel limitrofo foglio catastale 99 e corrispondenti a tre appartamenti in condominio. Allo scopo è stata eseguita una dettagliata indagine di mercato nei portali specializzati alla ricerca delle compravendite.

L'applicazione concreta del metodo di stima scelto è stata preceduta dalla ricerca del saggio annuo dell'andamento del mercato, dato necessario ai fini della determinazione del prezzo marginale della caratteristica Data (DAT) che consente di aggiornare i prezzi dei comparabili alla data della valutazione. Il saggio si ricava dalle quotazioni del mercato e quindi dall'andamento dei prezzi riferiti al periodo di interesse. Allo scopo ci è venuto in aiuto il sito idealista.it da cui è emerso che nel periodo analizzato (*ultimo anno*) si è assistito ad una leggerissima crescita dei prezzi di mercato. Applicando la formula della divergenza economica, come di seguito indicata, si ricava che il saggio è pari a:  $i = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} = (848,00 \text{ euro/mq} - 826,00 \text{ euro/mq}) / 826,00 \text{ euro/mq} = 0,027$   $i = \mathbf{0,027 \text{ annuo}}$

Essendo il mercato in fase di crescita seppur leggera, ai fini dei calcoli successivi il ricavato saggio verrà considerato positivo.

Nel seguito si procederà ad una descrizione sintetica del nostro immobile oggetto di valutazione, denominato SUBJECT (*icona verde*), e dei COMPARABILI scelti, cioè degli immobili presi in considerazione ai fini del confronto, denominati A, B e C (*icona azzurra*).



Mappa con indicazione dell'ubicazione dei Comparabili e del Subject



**SUBJECT**

Immobile sito nel Comune di Modica, C.le Caitina II traversa n.9  
C.F. Comune di Modica Fg. 98 p.Illa 463 sub 3

<b>TIPO DI DATO</b>					Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>DESCRIZIONE</b>					Appartamento in condominio
<b>DESTINAZIONE</b>					Residenziale
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)	
Superficie principale	S1	115	1,00	115,00	
Superficie balconi e verande	SUB	55	0,25	13,75	
Numero di servizi igienici	NSERV			2	
Stato di Manutenzione	STM			4	




Superficie commerciale (SUP)

128,75 mq

### COMPARABILE A

Immobile sito nel Comune di Modica, Via Nazionale n. 282  
C.F. Comune di Modica Fg. 99 p.lla 106 sub 16

TIPO DI DATO		Compravendita (prezzo di compravendita)		
DESCRIZIONE		Appartamento in condominio		
DESTINAZIONE		Residenziale		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)
Superficie principale	S1	133	1,00	133,00
Superficie balconi e verande	SUB	20	0,25	5,00
Numero di servizi igienici	NSERV	1		
Stato di Manutenzione	STM	2		
Superficie commerciale (SUP)		138,00 mq		
Fonte dato	Atto pubblico a rogito Dott. Evangelista Ottaviano, Notaio a Modica, Rep. N. 87099 e Racc. N. 25284			
Data	30/04/2024			
Prezzo	55.000,00 euro			



### COMPARABILE B

Immobile sito nel Comune di Modica, C.da Caitina  
C.F. Comune di Modica Fg. 99 p.lla 1922 sub 2

TIPO DI DATO		Compravendita (prezzo di compravendita)		
DESCRIZIONE		Appartamento in condominio		
DESTINAZIONE		Residenziale		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)
Superficie principale	S1	134	1,00	134,00

Superficie balconi e verande	SUB	28	0,25	7,00
Numero di servizi igienici	NSERV	1		
Stato di Manutenzione	STM	3		
Superficie commerciale (SUP)	141,00 mq			
Fonte dato	Atto pubblico a rogito Dott. Fatuzzo Salvatore, Notaio a Misterbianco, Rep. N. 33516 e Racc. N. 13288			
Data	25/05/2024			
Prezzo	69.000,00 euro			



### COMPARABILE C

Immobile sito nel Comune di Modica, Via Nazionale n.200  
C.F. Comune di Modica Fg. 99 p.la 1914 sub 19

TIPO DI DATO					Compravendita (prezzo di compravendita)
DESCRIZIONE					Appartamento in condominio
DESTINAZIONE					Residenziale
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COMM.(MQ)	
Superficie principale	S1	126	1,00	126,00	
Superficie balconi e verande	SUB	8	0,25	2,00	
Numero di servizi igienici	NSERV	1			
Stato di Manutenzione	STM	2			
Superficie commerciale (SUP)	128,00 mq				
Fonte dato	Atto pubblico a rogito Dott. Giurdanella Luca, Notaio a Modica, Rep. N. 24886 e Racc. N. 10861				
Data	26/11/2024				
Prezzo	56.000,00				

Le caratteristiche tecnico/economiche considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- 1) **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: mese/anno;

- 2) **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiera relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: mq;
- 3) **Superficie balconi e veranda (SUB):** La superficie dei balconi e della veranda è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice. Unità di misura: mq;
- 4) **Servizi igienici (NSERV):** La caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nell'immobile.
- 5) **Stato di manutenzione (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne ed esterne, dei serramenti, dei rivestimenti, esclusi gli impianti.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

#### TABELLA DEI DATI

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	55.000,00	69.000,00	56.000,00	--
Data DAT (mesi)	10	9	3	0
Superficie principale S1(mq)	133,00	134,00	126,00	115,00
Superficie balconi e verande SUB (mq)	20,00	28,00	8,00	55,00
Numero di servizi igienici NSERV (n)	1	1	1	2
Stato di manutenzione STM 1=minimo o scarso 2=mediocre 3=medio o sufficiente 4 =discreto 5= massimo o buono	2	3	2	4

#### TABELLA INDICI/RAPPORTI MERCANTILI

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	+0,027
Superficie principale S1	1,000
Superficie balconi e veranda SUB	0,250
Numero di servizi igienici NSERV	0,1,2, ecc.
Stato di manutenzione STM	Costo manutenzione da 2 a 3(€) 10.000,00 euro Costo manutenzione da 3 a 4(€) 10.000,00 euro

## RAPPORTI DI POSIZIONE

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e, essendoci i presupposti, talora anche con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 55.000,00 * 1,00 / 138,00 = 398,55 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 69.000,00 * 1,00 / 141,00 = 489,36 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 56.000,00 * 1,00 / 128,00 = 437,50 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 489,36 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 398,55 €/m<sup>2</sup>

*Il prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1) che verrà preso in considerazione, essendo il rapporto di posizione pari a 1, sarà il minimo fra quello dei comparabili ricavati.*

## ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = +0,027 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(DAT) = PRZ * (-i/12) = 55.000,00 * (-0,027/12) = -123,75 \text{ €/mese}$$

$$pB(DAT) = PRZ * (-i/12) = 69.000,00 * (-0,027/12) = -155,25 \text{ €/mese}$$

$$pC(DAT) = PRZ * (-i/12) = 56.000,00 * (-0,027/12) = -126,00 \text{ €/mese}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)**

[i(S1)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(S1) = 55.000,00 * 1,00 / 138,00 = 398,55 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 69.000,00 * 1,00 / 141,00 = 489,36 \text{ €/m}^2$$

$$pC(S1) = 56.000,00 * 1,00 / 128,00 = 437,50 \text{ €/m}^2$$

Il prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1) che verrà preso in considerazione, essendo il rapporto di posizione pari a 1, sarà il minimo fra quello dei comparabili ricavati quindi 398,55 €/m<sup>2</sup>

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi e veranda (SUB)**

[i(SUB)] = 0,25 indice mercantile

Pmarginale superficie secondaria = Pmarginale superficie principale X Indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(SUB) = 398,55 \text{ €/m}^2 * 0,25 = 99,64 \text{ €/m}^2$$

$$pB(SUB) = 489,36 \text{ €/m}^2 * 0,25 = 122,34 \text{ €/m}^2$$

$$pC(SUB) = 437,50 \text{ €/m}^2 * 0,25 = 109,38 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Servizi Igienici (NSERV)**

Il prezzo marginale del numero di bagni p(NSERV) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare. Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo [i(NSERV)], della vita utile n del servizio e della sua vetustà t.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del bagno ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un bagno in più o di un bagno in meno. Nel caso specifico, applicando la formula del deprezzamento lineare  $C_t = C * (1 - t/n)$  e considerando:

Costo a nuovo = 4.500,00 €

Vetustà (t) = 1

Vita media (n) = 25

Avremo che il costo marginale sarà pari a 4.320,00 €

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione (STMU)**

Il prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione p(STMU) è posto pari al costo degli interventi per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatori. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione

(deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo in € [i(STMU)]
2 (Mediocre)	3 (Medio o sufficiente)	10.000,00 €
3 (Medio o sufficiente)	4 (Discreto)	10.000,00 €

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$pA(\text{STMU}) = 10.000,00 \text{ €}$$

$$pB(\text{STMU}) = 10.000,00 \text{ €} \quad pC(\text{STMU})$$

$$= 10.000,00 \text{ €}$$

### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data DAT (mesi)	-123,75	-155,25	-126,00
Superficie principale S1 (mq)	398,55	398,55	398,55
Superficie balconi e verande SUB (mq)	99,64	99,64	99,64
Numero di servizi igienici NSERV (n)	4.320,00	4.320,00	4.320,00
Stato di manutenzione STMU	10.000,00	10.000,00	10.000,00

### TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) che è pari al prodotto fra la differenza dell'ammontare delle caratteristiche ed il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)	Differenza	Aggiustamento (€)
Prezzo totale PRZ (€)	55.000,00		69.000,00		56.000,00	
Data DAT (mesi)	(0-10) * 123,75	+1.237,50	(0-9) * - 123,75	+1.113,75	(0-3) * 123,75	+371,25
Superficie principale S1 (mq)	(115 133) * 398,55	-7.173,90	(115-134) * 398,55	-7.572,45	(115-126) * 398,55	-4.384,05
Superficie balconi e verande SUB (mq)	(55- 20) * 99,64	+3.487,40	(55- 28) * 99,64	+2.690,28	(55-8) * 99,64	+4.683,08
Numero di servizi igienici NSERV (n)	(2-1) * 4.320,00	+4.320,00	(2-1) * 4.320,00	+4.320,00	(2-1) * 4.320,00	+4.320,00

Stato di manutenzione STMU	(4-2)* 10.000,0 0	+20.000	(4-3)* 10.000,00	+10.000,00	(4-2)* 10.000,00	+20.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>76.871,00</b>		<b>79.551,58</b>		<b>80.990,28</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} =$

$$[(80.990,28 \text{ €} - 76.871,00 \text{ €}) * 100] / 76.871,00 \text{ €} = 5,36\% < 10\%.$$

### SINTESI DI STIMA

Il valore del Subject, ricavato applicando il metodo del Market Comparison Approach, è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$$(80.990,28 \text{ €} + 76.871,00 \text{ €} + 79.551,58 \text{ €}) / 3 = \mathbf{79.137,62 \text{ €}}$$

Che si può arrotondare a **79.135,00 €**.

Considerato che il nostro Subject rispetto ai comparabili scelti, che si trovano tutti in edifici prospettanti su vie particolarmente trafficate, gode di un'ubicazione migliore in relazione all'inquinamento acustico per il fatto di essere localizzato in una traversa di una via pubblica ad intenso traffico veicolare, la sottoscritta è del parere che il peso estimativo di questa caratteristica qualitativa intrinseca debba essere preso in considerazione e a tal fine occorre applicare al valore appena ricavato un coefficiente correttivo:

$$C_{ubicazione} = 1,05$$

Moltiplicando il coefficiente C soprastante per il valore precedentemente ricavato otteniamo il valore corretto:

$$\mathbf{Valore = 79.135,00 \text{ €} \times 1,05 = 83.091,75 \text{ €}}$$

Che arrotondo per difetto a **83.090,00 €**

Considerando la superficie commerciale, se si vuol procedere alla determinazione del valore unitario a mq (€/mq) del Subject si ha:

Valore unitario a mq (€/mq) = 83.090,00 € / 128,75 mq = **645,36 €/mq**

Che si può arrotondare per difetto **645,00 €/mq**

Il valore unitario a mq (€/mq) pari a 645,00 €/mq è di poco inferiore al valore minimo indicato nell'intervallo dell'OMI per le abitazioni della stessa tipologia Abitazioni di tipo economico: 700,00 euro – 960,00 euro per il primo semestre dell'anno 2024 e per la Zona D3/Periferica/Modica Sorda in cui ricade l'immobile in esame.

**Valori OMI 2024/1**

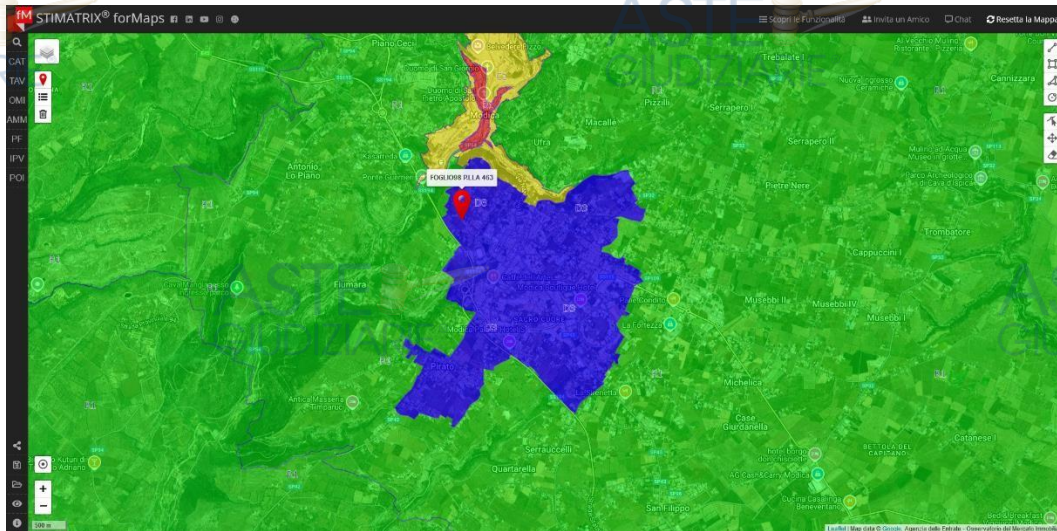
Comune MODICA

Zona OMI D3/Periferica/MODICA SORDA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	670	1.000
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	960
Autorimesse	Normale	270	395
Box	Normale	290	425
Laboratori	Normale	360	540
Magazzini	Normale	320	500
Negozi	Normale	690	1.200
Uffici	Normale	650	940
Ville e villini	Normale	750	1.100

La suddetta zona OMI, come si può evincere dalla mappa che si riporta di seguito, risulta a ben guardare molto estesa perché abbraccia tutto il quartiere Sorda quindi racchiude necessariamente immobili che differiscono senz'altro tra loro per collocazione territoriale, centralità, epoca di realizzazione e consistenze dimensionali. In tale zona ricadono anche gli appartamenti in condominio delle vie più centrali del quartiere Sorda in cui le quotazioni sono certamente superiori.





Per tali motivi si ritiene che il valore unitario al mq ricavato con il metodo comparativo sia congruo perché rappresentativo degli immobili usati la cui realizzazione è avvenuta in epoca non recente ed ubicati in zone più defilate rispetto a quelle più ricercate e per questo maggiormente appetibili.

Dunque, si ha che il valore del suddetto cespite, **al lordo delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario**, è pari a:

**VALORE DI MERCATO STIMATO LOTTO UNICO: 83.090,00 €**  
**(ottantatremilanovantaeuro/00)**

**RISPOSTA AL PUNTO 1).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”***

Al valore del **LOTTO UNICO (Fg. 98, P.IIa 463 sub 3)** determinato nel precedente punto, va detratto il valore delle **decurtazioni (spese per ottenimento agibilità)** indicate nel **paragrafo C.b)** che ammontano a circa **2.000,00 euro**:

$$\text{Valore LOTTO UNICO} = 83.090,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = \mathbf{81.090,00 \text{ €}}$$

e va decurtato l'**abbattimento forfettario**, nella misura del **15%** del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente indicati nella presente perizia.

Pertanto, il **valore finale del LOTTO UNICO, al netto delle predette decurtazioni e correzioni**, è il seguente:



**Valore finale LOTTO UNICO = Valore LOTTO UNICO - 15% (Valore LOTTO UNICO) =**  
**= 81.090,00 € - 15% (81.090,00) € = 81.090,00 € - 12.163,50 € = 68.926,50 € IN**

**CIFRA TONDA:**

**VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA LOTTO UNICO: 68.925,00 €**  
**(sessantottomilanovecentoventicinqueeuro/00)**

**RISPOSTA AL PUNTO I).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 procedura esecutiva immobiliare in esame non riguarda il caso di pignoramento di quota.

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**: Verbale di accesso;
- Allegato **B**: Visura catastale storica ed estratto di mappa catastale;
- Allegato **C**: Planimetria catastale;
- Allegato **D**: Atto di provenienza;
- Allegato **E**: Ispezioni ipotecarie;
- Allegato **F**: Concessione edilizia in sanatoria e domanda di condono;
- Allegato **G**: Pratica pozzo trivellato depositata al Genio Civile di Ragusa; - Allegato **H**: Certificati Anagrafe;

2) Allegato n. 2 Rilievo Fotografico

3) Allegato n. 3 Parcella





Modica li, 11/02/2025



Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Simona Incatasciato

