



**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
**-SEZIONE CIVILE-**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 268/2023 R.G.E.**

Promossa da **-omissis-**

Contro **-omissis-**

**GIUDICE ESECUTIVO: DOTT. DI CATALDO CARLO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**

**C.T.U.: ING. GIUFFRIDA GIOVANNI**

Via J.A. Spataro n. 17/A

97100 Ragusa

C.F.: GFFGNN73R30H163U

P.IVA: 01186720882

Cell.: 339 6175808

Email: [giannigiuffrida@tiscali.it](mailto:giannigiuffrida@tiscali.it)

PEC: [giovanni.giuffrida3@ingpec.eu](mailto:giovanni.giuffrida3@ingpec.eu)

**INDICE**

OGGETTO: Esecuzione immobiliare - N. 268/2023 R.G. ....	8
1. PREMESSA .....	8
2. Operazioni Preliminari .....	9
3. RELAZIONE DI STIMA.....	17
3.1 Identificazione del bene .....	17
3.2 Descrizione .....	19
3.3 Stato di possesso .....	24
3.4 – Esistenza di formalità.....	25
3.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento.....	25
3.6 – Regolarità edilizia e urbanistica .....	27
3.7 – Attestazione di prestazione energetica .....	31
3.8 – Analitica descrizione del bene .....	32
3.9 – Indicazione del valore finale del bene .....	33
3.10 – Pignoramento di quota del bene .....	34
3.11 – Documentazione fotografica .....	34
4 – CONCLUSIONI .....	35

## **ALLEGATI**

### **ALLEGATI 1 – DOCUMENTI VARI:**

- Allegato **A**: Verbali di Accesso;
- Allegato **B**: Visura catastale storica e Plan. catastale: Fg 119, P.Illa 1235, sub 53;
- Allegato **C**: Elaborato planimetrico;
- Allegato **D**: Estratto di mappa P.Illa 1235, sub 53;
- Allegato **E**: Visura camerale **-omissis-**;
- Allegato **F**: Atto di Compravendita del 31/01/1995 e Nota di Trascrizione Reg. Part. 1300;
- Allegato **G**: Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato **H**: C.E. n. 238 del 02/12/1988 protocollo N. 585/OR e della C.E. n. 446 del 18/12/1990 protocollo N. 1096/OR.
- Allegato **I**: Autorizzazione cambio destinazione d'uso n. 355 del 24/12/1993 protocollo N. 1034/OR e stralcio elab. grafici;
- Allegato **L**: Autor. di Agibilità Prat. Edilizia n. 532/88-700/90-504/92-607/92 del 31/12/1994;

### **ALLEGATO 2:**

- Documentazione fotografica (n. 19 pg. contenenti 46 riproduzioni fotografiche)

### **ALLEGATO 3:**

- Restituzione grafica rilievo metrico immobile.

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	
Esecuzione Immobiliare n. 268/2023 R.G.E. promossa da _____ contro _____	
Giudice Dott. DI CATALDO CARLO	
Custode Giudiziario: Avv. Stefania Spataro	
Esperto del procedimento: Ing. Giovanni Giuffrida	
<b>DIRITTO</b>	Piena proprietà per 1000/1000
<b>BENE</b>	Locale a destinazione artigianale sito al piano terra di un edificio condominiale
<b>UBICAZIONE</b>	Modica (RG), Via Sorda Sampieri n. 116D (Coordinate: 36.83101013429134, 14.773328304127062).
<b>TITOLARITA'</b>	L'intero della piena proprietà del locale artigianale, risulta appartenere alla società _____ ed è pervenuto allo stessa in virtù dell'Atto di Compravendita del 31/01/1995 (Rep. n. 3550, trascritto in data 06/02/1995 al n. 1665 di Registro Generale e al n. 1300 di Registro Particolare), da potere della società in accomandita semplice rappresentata dal _____, nato a _____, quale socio accomandatario con potere di firma, ad istituto del Notaio Dott. _____
<b>PROVENIENZA VENTENNALE</b>	Il sottoscritto C.T.U., ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per il cespite in esame
<b>DATI CATASTALI</b>	Catasto Fabbricati Modica, Fg. 119, P.Illa 1235, Sub 53
<b>LOTTO</b>	LOTTO UNICO
<b>OCCUPAZIONE</b>	L'immobile è attualmente occupato dalla società debitrice che esercita la propria attività a fronte del pagamento di un'indennità di occupazione.
<b>COMPL. DOC. EX ART. 567, c. 2</b>	La documentazione risulta completa e corretta.
<b>IRREGOLARITA' E ABUSI</b>	L'immobile in esame presenta differente distribuzione interna rispetto al progetto autorizzato relativo al cambio di destinazione d'uso n. 355 del 24/12/1993 protocollo N. 1034/OR.
<b>TITOLARITA' URBANISTICA</b>	L'edificio a cui appartiene l'immobile in esame è stato realizzato ai sensi della C.E. n. 238 del 02/12/1988 prot. N. 585/OR, della C.E. n. 446 del 18/12/1990 prot. N. 1096/OR, della C.E. n. 405 del 19/11/1992 ed il locale in esame è stato oggetto di Autorizzazione n. 363 del 23/12/1992 ed è stato soggetto a cambio di destinazione d'uso da destinazione commerciale ad artigianale ai sensi dell'Autorizzazione n. 355 del 24/12/1993 prot. N. 1034/OR.
<b>AGIBILITA'/ABITABILITA'</b>	L'immobile in esame è dotato di Autorizzazione di Agibilità Pratica Edilizia n. 532/88-700/90-504/92-607/92 rilasciata dal Sindaco del comune di Modica in data 31/12/1994
<b>DIVISIBILITA'</b>	Il cespite oggetto di pignoramento è un bene indiviso. Date le caratteristiche dimensionali e tipologiche, può essere suddiviso, previa autorizzazione edilizia e previa realizzazione degli interventi sugli impianti tecnologici esistenti e sugli infissi.
<b>VALORE DI MERCATO</b>	288 000,00 €
<b>VALORE DI VENDITA FORZATA</b>	232.400,00 €
<b>VALORE CANONE DI MERCATO</b>	1.200,00 €/ mese
<b>VENDIBILITA' E MOTIVO</b>	MEDIA - trattasi di locale a destinazione artigianale di elevata metratura caratterizzato da esigua impiantistica e da finiture normali.
<b>VINCOLI</b>	Nessun tipo di vincolo.
<b>ONERI</b>	Considerando gli oneri relativi alle opere edili e alle spese tecniche necessarie per ripristinare la regolarità edilizia e alle spese tecniche per sanare le difformità catastali, alle spese condominiali insolite, alle spese per la redazione APE, si ha un totale pari a: 14.631,99 €.
<b>APE</b>	I costi necessari per le operazioni preliminari alla redazione dell'A.P.E. possono essere quantizzati in circa euro 600,00 e la redazione dell'A.P.E. in euro 800,00 per un totale pari a circa euro 1.400,00.

ISCRIZIONI		
Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	ISCRIZIONE del 04/02/1995 – Reg. Gen. n. 1224, Reg. Part. n. 154 - nascente da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Notaio rep. 3552 del 31/01/1995 per un montante ipotecario di euro 824.136,10, ed un capitale di euro 253.580,34 a favore di	
	ISCRIZIONE del 26/02/2010 – Reg. Gen. n. 4052, Reg. Part. n. 1097 - nascente da IPOTECA GIUDIZIALE in dipendenza di decreto ingiuntivo del 04/11/2009, Tribunale di Ragusa Sez. di Vittoria, rep. n. 631, a favore di , nato a Vittoria (RG) in data 01/02/1964, e contro , per il diritto di proprietà di 1/1, per un montante ipotecario di euro 25.000,00 ed un capitale di euro 15.802,00..	
	ISCRIZIONE del 02/02/2015 – Reg. Gen. n. 1224, Reg. Part. n. 154 - nascente da IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Randazzo (CT), per un montante ipotecario di euro 824.136,10, ed un capitale di euro 253.580,34 a favore di contro, quale debitore ipotecario,	
	TRASCRIZIONI	
	TRASCRIZIONE del 26/03/2010 – Reg. Gen. n. 6268, Reg. Part. n. 3883 - nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 22/03/2010, Tribunale di Ragusa Sez. di Vittoria rep. 45/200, a favore di nato a Vittoria (RG) in data 01/02/1964, e contro relativamente alla quota di 1/1 del cespite oggetto di pignoramento. Trattasi dell'Es.Imm. iscritta al n. 45/2010 risulta dichiarata estinta	
	TRASCRIZIONE del 11/08/2016 – Reg. Gen. n. 11712, Reg. Part. n. 7904 - nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 18/07/2016, Unep C/o Tribunale di Ragusa rep. 539, a favore di nato a Messina (ME) in data 10/02/1965, e contro relativamente alla quota di 1/1 del cespite oggetto di pignoramento. l'Es. Imm. iscritta al n. 466/2022, riportata al punto 5. del superiore elenco, è stata definita con ord. di assegnazione del 2/11/2022 fondata su D.I. n 14/2022.	
TRASCRIZIONE del 05/01/2024 – Reg. Gen. n. 240, Reg. Part. n. 180 - nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11/12/2023, Unep C/o Tribunale di Ragusa rep. 3430, a favore di contro il signor relativamente alla quota di 1/1 del cespite oggetto di pignoramento.		

### SCHEDA IMMOBILE – LOTTO UNICO

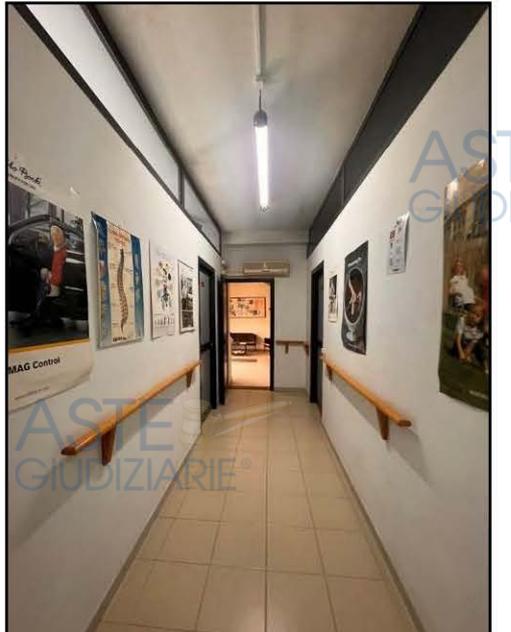
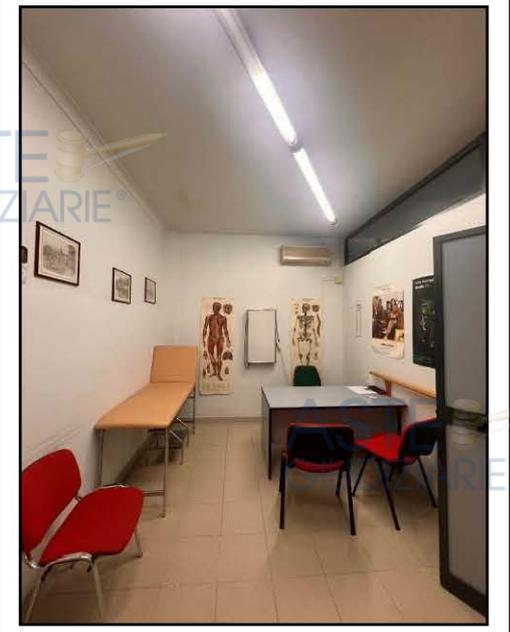
DESCRIZIONE		LOCALE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE A PIANO TERRA		
DESTINAZIONE		ARTIGIANALE		
CARATTERISTICHE	ACRONIMO	SUP (MQ)	INDICE	SUP.COM M. (MQ)
Superficie principale	S1	360,00	1,00	360,00
Superficie commerciale	SUP	360,00 mq		
VALORE DI MERCATO		<b>288.000,00 €</b>		



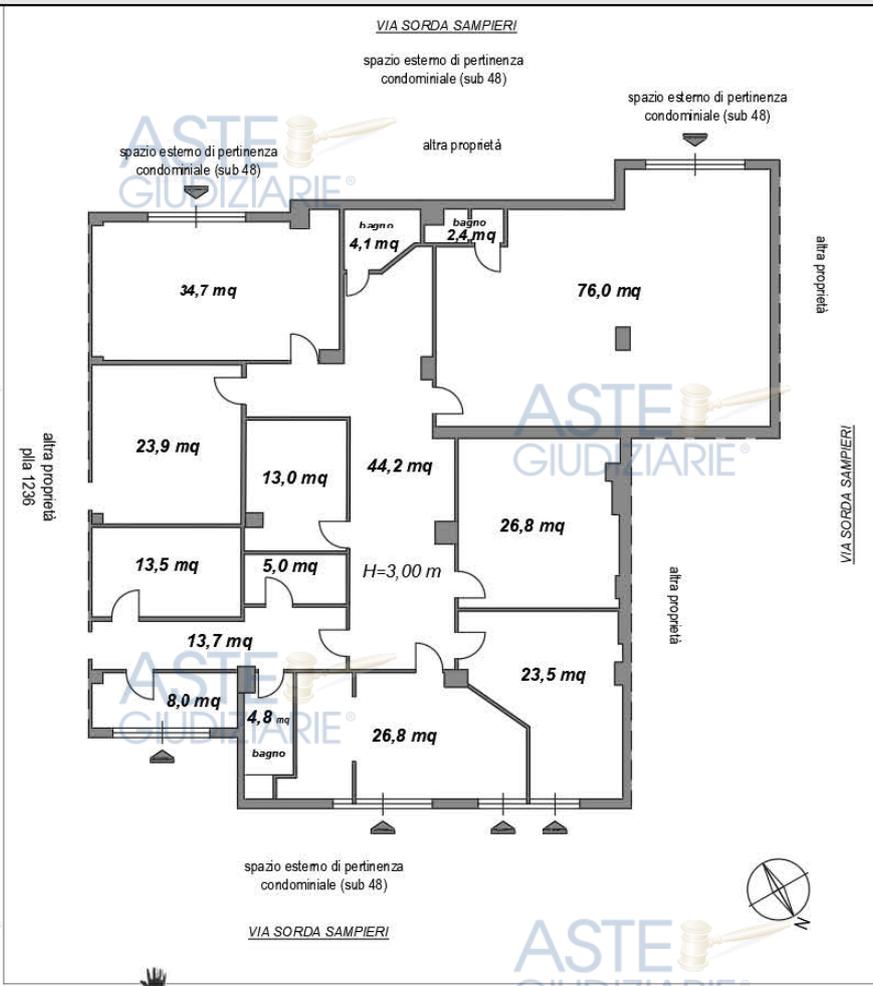
Ubicazione  
LOTTO UNICO

<b>VALORE TOTALE DI MERCATO (LOTTO UNICO)</b>	<b>288.000,00 €</b>
<b>VALORE DI STIMA VENDITA FORZATA (LOTTO UNICO)</b>	<b>232.400,00 €</b>
<b>VALORE QUOTA INDIVISA</b>	<b>/</b>
<b>VALORE DEL CANONE DI MERCATO (LOTTO UNICO)</b>	<b>1200,00 €/mese</b>

**FOTO**

interno	interno	interno
		
interno	interno	interno
		

**Planimetria immobile destinato a locale artigianale (piano Terra)**



Ubicazione

Ubicazione



## TRIBUNALE DI RAGUSA



**OGGETTO: Esecuzione immobiliare - N. 268/2023 R.G.**

Relazione di stima disposta dall'Ill.mo Dott. Di Cataldo Carlo, G.E. nella

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 268/2023 R.G. Es. promossa dalla

**-omissis-** nei confronti di **-omissis-**



### 1. PREMESSA

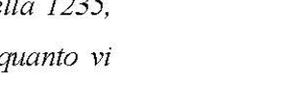
Il sottoscritto Ing. Giovanni Giuffrida, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 719, con studio in Ragusa via J. A. Spataro n. 17/A, è stato nominato esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 268/2023 dal G.E.

Dott. Di Cataldo Carlo con provvedimento del 20/01/2024 e ha prestato giuramento di rito mediante trasmissione in via telematica per l'accettazione dell'incarico in oggetto. La procedura esecutiva immobiliare ha per oggetto la consistenza

immobiliare di proprietà della **-omissis-** (P.IVA: **-omissis-**), in persona dei suoi legali rappresentanti p.t., e precisamente, come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/01/2024 al n. 240 di Registro Generale e al n. 180 di Registro Particolare, a favore di **-omissis-** (**-omissis-**, **-omissis-**, P.Iva: **-omissis-**) contro **-omissis-** (P.IVA: **-omissis-**):

**-omissis-** (**-omissis-**, **-omissis-**, P.Iva: **-omissis-**) contro **-omissis-** (P.IVA: **-omissis-**):

*“proprietà per 1000/1000 dell'immobile sito nel comune di **-omissis-** in **-omissis-**, piano terra, distinto nel catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 119, particella 1235, sub 53, piano T, zona cens. 1, Categoria D/7, rendita euro 4740,00, con tutto quanto vi insiste e con ogni accessorio e pertinenza.”*



IDENTIFICATIVO NOTA DI TRASCR. DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	INTESTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO	INTESTAZIONE ATTO DI PROPRIETA'
Unità Negoziale n.1 Immobile n. 1	1/1 Diritto di proprietà LOCALE ARTIGIANALE				

Lo scrivente ha riportato dopo l'indice iniziale, come richiesto nel mandato peritale, una scheda sintetica della procedura e una scheda del cespite oggetto di pignoramento. Le informazioni di tali schede non si intendono esaustive del Lotto oggetto di pignoramento; maggiori approfondimenti e dettagli sono riportati nel corpo della relazione peritale.

E' bene evidenziare che l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione riportano i dati della società esecutata denominata **-omissis-** (si riporta la visura camerale all'Allegato **E**) diversamente da quanto riportato nella visura catastale e nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, dove viene riportata la denominazione **-omissis-**.

**Tuttavia le due società hanno la stessa partita IVA.** Tale anomalia rilevata è stata discussa con il custode giudiziario Avv. Stefania Spataro, che l'ha ritenuta non rilevante per il prosieguo della procedura.

## 2. Operazioni Preliminari

Dopo avere studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale, previa estrapolazione della documentazione essenziale, il sottoscritto ha avviato una progressiva indagine conoscitiva per acquisire gli ulteriori elementi necessari per l'assolvimento del mandato e per poterne relazionare per iscritto.

In merito all'accesso ai luoghi si relaziona quanto segue:

- In data **16/02/2024** alle ore **09:40**, il sottoscritto **C.T.U.** e l'Avv. **Stefania**

**Spataro, custode giudiziario**, previa comunicazione del custode alle parti, si sono recati presso il cespite oggetto della procedura per procedere all'inizio delle operazioni peritali e successivamente in data **05/04/2024** alle ore **15,15** il sottoscritto CTU si è recato nuovamente sui luoghi per realizzare i rilievi metrici e fotografici. L'immobile in esame è destinato a locale artigianale ed è ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in Modica in via Sorda Sampieri n. 116/D nelle immediate vicinanze della zona commerciale di Modica Bassa.

Ivi giunti, si è constatata la presenza del legale rappresentate della società esecutata, signor **-omissis-**, che ha consentito l'accesso all'immobile e lo svolgimento delle attività peritali, quali rilievi metrici e fotografici.

Durante il sopralluogo, il custode ha consegnato al signor **-omissis-** l'informativa, riportata all'Allegato 2 del decreto di nomina, sullo stato della procedura, sulle possibilità che gli sono offerte per impedire la vendita coattiva del bene e tutti i diritti che lo stesso può esercitare.

Si riporta, all'Allegato **A** i *Verbali di accesso*.

Il sottoscritto si è premurato prima di ogni attività, come prescritto al punto **B)** dell'ordinanza di incarico conferita dal Giudice, di esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale, verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio: B)

**B).a.** *verificare la completezza/idoneità dei documenti in atti:*

Lo scrivente ha verificato la completezza e l'idoneità dei documenti in atti per lo svolgimento del mandato.

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

Il cespite oggetto di pignoramento, in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari è individuato correttamente ed esattamente.

L'immobile in esame è destinato a laboratorio artigianale ed è ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in Modica in via Sorda Sampieri n. 116/D nelle immediate vicinanze della zona commerciale di Modica Bassa.

Si riporta in allegato la documentazione catastale dei cespiti oggetto di pignoramento dall'Allegato **B** all'Allegato **D**.

**B).c. 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.

Infatti, sia nell'Atto di Pignoramento dell'E.I. n. 268/2023 R.G. che nella relativa nota di Trascrizione, l'immobile è correttamente identificato con l'attuale denominazione catastale e con le reali quote di proprietà ("Unita Negoziale n. 1" *Immobilabile N. 1*).

Precisamente, la presente Esecuzione Immobiliare n. 268/2023 R.G. ha per oggetto quanto riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/01/2024 al n. 240 di Registro Generale e al n. 180 di Registro Particolare, a favore di **-omissis-** (Catania (CT), **-omissis-**, P.Iva: **-omissis-**) contro **-omissis-** (P.IVA: **-omissis-**):

*"proprietà per 1000/1000 dell'immobile sito nel comune di Modica (RG) in via Sorda Sampieri n. 116/D, piano terra, distinto nel catasto Fabbricati del predetto Comune, al foglio 119, particella 1235, sub 53, piano T, zona cens. 1, Categoria D/7, rendita euro 4740,00, con tutto quanto vi insiste e con ogni accessorio e pertinenza."*

Alla **Sezione B** della *Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare* vengono riportati i cespiti oggetto di pignoramento nel seguente modo:

**"Unità Negoziale 1"**

- **Immobilabile n. 1:** individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune

di Modica, Foglio 119, P.Ila 1235, Sub 53, Categoria D7, Indirizzo Via Sorda Sampieri n. 116/D, Piano T.

Si ribadisce che l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione riportano i dati della società eseguita denominata "**-omissis-**", diversamente da quanto riportato nella visura catastale e nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto della procedura esecutiva dove viene riportata la denominazione **-omissis-**.

Tuttavia le due società hanno la stessa partita IVA.

Si riporta in allegato la documentazione catastale dei cespiti oggetto di pignoramento dall'Allegato **B** all'Allegato **D**.

**B).d. verificare 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:**

Lo scrivente ha verificato le note di trascrizione e il titolo di trasferimento e ha accertato che non esistono servitù o altri vincoli trascritti, o eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento. (vedasi ispezioni ipotecarie all'Allegato **G** e atto di provenienza all'Allegato **F**)

**B).e. verificare la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 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:**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare in esame risulta **in piena ed esclusiva proprietà della società -omissis- (P.IVA: -omissis-)** ed il

pignoramento è stato eseguito sull'intera quota di proprietà del cespite. (vedasi *Atto di provenienza e relativa nota di trascrizione* in Allegato *F* e *atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione* presenti in atti).

**B).f. verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio [...];**

Il sottoscritto C.T.U., ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per il cespite in esame, rilevando quanto riportato di seguito:

- L'intero della piena proprietà del locale artigianale, sito in Via Sorda Sampieri n. 116/D a Modica (RG) ed individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al Fg. 119, P.IIa 1235, Sub 53, risulta appartenere alla società *-omissis-* (P.IVA: *-omissis-*) ed è pervenuto allo stessa in virtù dell'Atto di Compravendita del 31/01/1995 (Rep. n. 3550, trascritto in data 06/02/1995 al n. 1665 di Registro Generale e al n. 1300 di Registro Particolare), da potere della società in accomandita semplice *-omissis-* (P.IVA: *-omissis-*), rappresentata dal Signor *-omissis-*, nato a Modica il 2 Agosto 1941, quale socio accomandatario con potere di firma, ad istituto del Notaio Dott. *-omissis-*, Notaio in Randazzo. Si allega copia Atto di compravendita e relativa nota di Trascrizione (Allegato *F*).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ha accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio per il cespite oggetto di pignoramento. Inoltre, nel caso in esame, non sono avvenuti trasferimenti di proprietà per causa di morte.

\*\*\*\*

Lo scrivente inoltre, ha eseguito quanto disposto dal G.E., alle lettere C), D), E), F) e H) del mandato. Nello specifico:

- in merito a quanto disposto alla lettera **C)** (a. la regolarità edilizia e urbanistica, b. la

dichiarazione di agibilità dello stabile, c. i costi delle eventuali sanatorie d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute e gravanti sui proprietari ed aventi causa, e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione), lo scrivente ha verificato, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune ed espone in merito nel seguito della perizia.

- in merito a quanto disposto alla lettera **D)**, lo scrivente ha condotto le opportune verifiche, non rilevando vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.
- in merito a quanto disposto alla lettera **E)**, lo scrivente ha avuto accesso in data 16.02.2024 ed in data 05.04.2024, unitamente al custode, all'immobile pignorato, eseguendo quanto di seguito: a. verifica della consistenza ed identificazione del cespite b. esame del cespite per trarre elementi necessari per la descrizione e rilievo fotografico c. definizione dello stato di conservazione d. verifica della corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale e. verifica dello stato di possesso; verifica titoli che giustificano la permanenza nell'immobile; f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;
- in merito a quanto disposto alla lettera **F)** risulta quanto di seguito:  
Il cespite in esame fa parte del **Condominio -omissis-**, sito in Via Sorda Sampieri n. 116D a Modica (RG), attualmente amministrato dall'avv. **-omissis-**.  
In merito alle **spese condominiali insolute**, ai sensi dell'Art. 63 comma 4°, delle disposizioni di attuazione del Codice Civile (chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente), come specificato nel successivo punto F), in base a quanto dichiarato dall'amministratore P.T. alla data del 25.07.2024 si ha che:

a) l'immobile de quo deve al condominio **-omissis-**, risulta debitrice di € 367,99 per il 2023 e di € 164,00 per quote già scadute 2024 - mesi gennaio-luglio, per un totale pari a € 531,99;

b) l'immobile matura spese condominiali pari ad € 164,00 a trimestre.

c) sono stati deliberati in via programmatica dei lavori di manutenzione dei giunti tecnici dell'edificio, ma non è stato ancora deliberato il piano di riparto della spesa.

- in merito a quanto disposto alla lettera **G)** il custode, come illustrato nella relazione finale depositata, poiché l'immobile pignorato è destinato ad attività produttiva della società debitrice, ha informato il legale rappresentante della possibilità di procedere alla liberazione dello stesso o in alternativa di versare una indennità di occupazione, ed il sig. **-omissis-** n.q. ha comunicato alla custode la disponibilità a pagare un indennizzo per continuare a godere del bene, a tal fine preventivamente quantificato dal sottoscritto in € 720,00 mensili.

- In merito a quanto disposto alla lettera **H)** sul cespite in esame, come da ispezioni ipotecarie estratte, non risultano domande trascritte e quindi pendenze di relative cause.

In riferimento all'unico cespite identificato nella **Nota di Trascrizione come Unità Negoziale 1 - Immobile n. 1**, lo scrivente ha identificato un lotto unico che ha denominato nel seguito della relazione come **LOTTO UNICO**, individuabile nella seguente tabella:

IDENTIFICATIVO NOTA DI TRASCR. DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	QUOTA PIGNORATA E TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI ATTUALI	INTESTAZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO	INTESTAZIONE ATTO DI PROPRIETA'
Unità Negoziale n.1 Immobile n. 1	1/1 Diritto di proprietà LOCALE ARTIGIANALE				

Lo scrivente ha redatto nel seguito **relazione di stima**, come richiesto nel **PUNTO I)** dell'ordinanza di incarico, per il **LOTTO UNICO** individuato.



### 3. RELAZIONE DI STIMA

#### LOTTO UNICO

##### 3.1 Identificazione del bene

**l).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.**

Il **LOTTO UNICO** definito per la procedura in oggetto è la piena proprietà dell'immobile destinato a locale artigianale ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in Modica in via Sorda Sampieri n. 116/D.

L'immobile è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Modica, in testa a:**

- **-omissis- (C.F.: -omissis-) sede in MODICA (RG), Proprietà per 1000/1000;**

nel seguente modo:

- **Foglio 119, particella 1235, sub 53, Zona Censuaria 1, Cat. D/7, Classe 2, Rendita € 4.740,00, Indirizzo: VIA SORDA SAMPIERI n. 116D, Piano T.**

Si allegano: visura catastale storica e planimetria catastale dell'immobile in esame (Allegato **B**), elaborato planimetrico (Allegato **C**) ed estratto di mappa (Allegato **D**).

Il **cespite in esame**, così come individuato catastalmente al Foglio 119, P.IIa 1235, sub 53, presenta i seguenti confini catastali:

- è **sovrastante** al piano sottostrada S1 dello stesso edificio composto da box auto e da locali magazzini;

- è **sottostante** in quota parte ai quattro appartamenti identificati ai sub 22-23-24-25 (P.IIa 1235, Fg. 119) ed ai due lastrici solari sub 46-47 (P.IIa 1235, Fg. 119);

- a **nord-est**, l'immobile confina con lo spazio di pertinenza dell'edificio

condominiale identificato come bene comune non censibile al sub 48 (P.IIa 1235, Fg. 119) e attraverso tale spazio con Via Sorda Sampieri;

- a *nord-ovest*, l'immobile confina in parte con il locale di categoria catastale A/10 identificato come sub 52 (P.IIa 1235, Fg. 119) di proprietà della *-omissis-* con sede in MODICA (RG), (C.F.: *-omissis-*) ed in parte con il locale di categoria catastale A/10 identificato come sub 63 (P.IIa 1235, Fg. 119) di proprietà del signor *-omissis-* nato a MODICA (RG) il 15/03/1984, (C.F.: *-omissis-*).

- a *sud-ovest* l'immobile confina in parte con il locale di categoria catastale C/1 identificato come sub 3 (P.IIa 1235, Fg. 119) di proprietà della signora *-omissis-* nata a MODICA (RG) il *-omissis-*, (C.F.: *-omissis-*) ed in parte con lo spazio di pertinenza dell'edificio in esame identificato come bene comune non censibile al sub 48 (P.IIa 1235, Fg. 119) e attraverso tale spazio con Via Sorda Sampieri;

- a *sud-est* l'immobile confina con il piano terra dell'edificio condominiale identificato catastalmente come **Particella 1236 (Foglio 119)**.

Da quanto risulta dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in esame, la planimetria catastale esistente (*Allegato B*), conforme al progetto edilizio autorizzato (*Allegato 3*), non rappresenta lo stato dei luoghi. Difatti l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni con una tramezzatura realizzata in parte in muratura ed in parte con elementi in alluminio e vetro.

In origine, l'immobile era diviso in due sub, poi unificati, senza aver eseguito l'opportuno aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

*Detto ciò, è possibile quantificare, in via approssimativa, il costo da sostenere per tale regolarizzazione catastale, comprendente competenze tecniche e spese istruttoria presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, nell'importo di circa euro 1.200,00.*

\*\*\*

Nella seguente tabella è riportato il cespite oggetto di pignoramento relativo al **LOTTO UNICO**, di cui si è trattato nel presente paragrafo:

Catasto Fabbricati (CF)									
Comune di Modica									
Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	119	1235	53	1	DI7				€ 4.740,00
Indirizzo: VIA SORDA SAMPIERI n. 116D, Piano T									
Intestati:									

### 3.2 Descrizione

**l).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;

Il **LOTTO UNICO**, definito per la procedura in oggetto, è la piena proprietà dell'immobile destinato a locale artigianale ubicato al piano terra di un edificio condominiale sito in Modica in via Sorda Sampieri n. 116/D ed individuato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, Foglio 119, P.IIa 1235, Sub 53, vedasi foto di seguito e foto dell'Allegato 2.



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



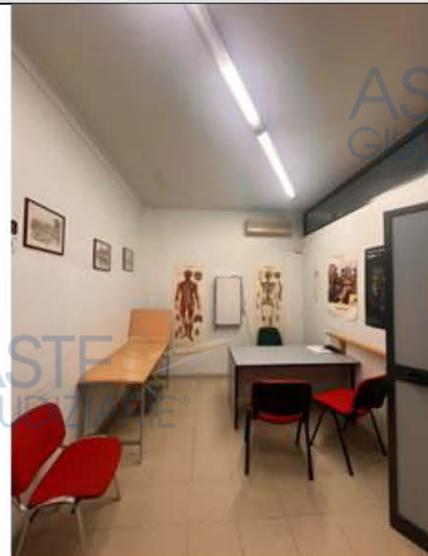
FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6





L'edificio di cui fa parte l'immobile in esame è caratterizzato da struttura portante in c.a. ed è costituito da piano interrato, piano terra e da quattro livelli sovrastanti costituiti da appartamenti e da copertura a falde inclinate.

Il locale a destinazione artigianale è ubicato nelle vicinanze della zona commerciale di Modica Bassa, in una strada non di passaggio ma nelle immediate vicinanze di un parcheggio.

Attualmente l'immobile è utilizzato per realizzare presidi ortopedici personalizzati e dal punto di vista distributivo risulta suddiviso in otto vani principali, da tre wc, da un vano ingresso, da un ripostiglio e da un disimpegno, così come rappresentato nella planimetria riportata nel presente paragrafo e nell'Allegato 3.

L'immobile in esame, allo stato attuale, è accorpato ad altro immobile, non oggetto della procedura, mediante due varchi. L'accesso all'utenza avviene nell'immobile non oggetto della procedura.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto elettrico minimale e di impianto di condizionamento (vetusto) soltanto per alcuni vani. L'altezza utile interna del locale è pari a circa 3,00 metri.

Le pareti interne del fabbricato sono rifinite a gesso con sovrastante pittura.

Le pareti dei servizi igienici sono in parte rivestite con piastrelle e per la restante parte rifinite con pittura.

La pavimentazione interna è in ceramica e le porte interne sono in alluminio e vetro.

La ripartizione interna dei singoli vani è realizzata mediante tramezzatura in muratura e divisori in vetro e alluminio.

Il locale è caratterizzato da ampie aperture esterne, in corrispondenza dei fronti a nord-est e sud-ovest, realizzate con telai in alluminio a taglio freddo con saracinesche metalliche a rullo apribili manualmente.

Nel suo insieme si può asserire che il locale si trova in un sufficiente stato di

manutenzione.

Il locale presenta una superficie lorda pari a circa 360,00 mq. La superficie commerciale coincide con la superficie lorda, dunque è pari a circa 360,00 mq. (vedasi foto riportate nel presente paragrafo, documentazione fotografica completa riportata all'Allegato 2 e restituzione grafica rilievo metrico all'Allegato 3).

### 3.3 Stato di possesso

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

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

L'immobile è attualmente occupato dalla società debitrice che esercita la propria attività a fronte del pagamento di un'indennità di occupazione.

La quantificazione dell'indennità di occupazione tiene conto delle condizioni attuali dell'immobile. Difatti, come detto il cespite è utilizzato unitamente ad altro immobile direttamente collegato mediante due varchi. Pertanto in considerazione di questo utilizzo e delle condizioni di irregolarità rilevate e descritte in perizia il sottoscritto ha determinato una indennità di occupazione pari a euro 720,00 mensili.

La stima del canone di affitto dell'immobile, dopo l'esecuzione dei lavori e la regolarizzazione urbanistica e catastale previsti in perizia, è pari ad € 1.200,00 mensile.

### 3.4 – Esistenza di formalità...

***l).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);***

Dalla ricerca svolta dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in atto non risulta esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

### 3.5 – Iscrizione ipotecarie successive al pignoramento...

***l).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.***

Le formalità (*Iscrizioni e Trascrizioni*) attualmente gravanti sul cespite oggetto della procedura identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al: Fg. 119, P.Illa 1235, Sub 53, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- 1. ISCRIZIONE** del 04/02/1995 – Registro Generale n. 1224, Registro Particolare n. 154 - nascente da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, Notaio Marco Cannizzo da Randazzo (CT), rep. 3552 del 31/01/1995 per un montante

ipotecario di euro 824.136,10, ed un capitale di euro 253.580,34 a favore di -  
**omissis-** (con sede a Catania (CT), **-omissis-**, P.Iva: **-omissis-**) contro,  
quale debitore ipotecario, **-omissis-** (con sede a Modica (RG), P.Iva: **-  
omissis-**), per la quota di 1/1.

2. **ISCRIZIONE** del 26/02/2010 – Registro Generale n. 4052, Registro  
Particolare n. 1097 - nascente da **IPOTECA GIUDIZIALE** in dipendenza di  
decreto ingiuntivo del 04/11/2009, Tribunale di Ragusa Sez. di Vittoria, rep.  
n. 631, a favore di **-omissis-** (C.F.: **-omissis-**), nato a Vittoria (RG) in data  
01/02/1964, e contro **-omissis-** (con sede a Modica (RG), P.Iva: **-omissis-**),  
per il diritto di proprietà di 1/1, per un montante ipotecario di euro 25.000,00  
ed un capitale di euro 15.802,00.

3. **TRASCRIZIONE** del 26/03/2010 – Registro Generale n. 6268, Registro  
Particolare n. 3883 - nascente da **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del  
22/03/2010, Tribunale di Ragusa Sez. di Vittoria rep. 45/200, a favore di -  
**omissis-** (C.F.: **-omissis-**), nato a Vittoria (RG) in data **-omissis-**, e contro -  
**omissis-** (con sede a Modica (RG), P.Iva: **-omissis-**), relativamente alla  
quota di 1/1 del cespite oggetto di pignoramento.

4. **ISCRIZIONE** del 02/02/2015 – Registro Generale n. 1224, Registro  
Particolare n. 154 - nascente da **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante  
da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI**  
**MUTUO FONDIARIO**, Notaio Marco Cannizzo da Randazzo (CT), rep. 3552  
del 31/01/1995 per un montante ipotecario di euro 824.136,10, ed un  
capitale di euro 253.580,34 a favore di **-omissis-** (con sede a Catania (CT),  
Corso Italia n. 104, P.Iva: **-omissis-**) contro, quale debitore ipotecario, -  
**omissis-** (con sede a Modica (RG), P.Iva: **-omissis-**), per la quota di 1/1.

5. **TRASCRIZIONE** del 11/08/2016 – Registro Generale n. 11712, Registro

Particolare n. 7904 - nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 18/07/2016, Unep C/o Tribunale di Ragusa rep. 539, a favore di **-omissis-** (C.F.: **-omissis-**), nato a Messina (ME) in data **-omissis-**, e contro **-omissis-** (con sede a Modica (RG), P.Iva: **-omissis-**), relativamente alla quota di 1/1 del cespite oggetto di pignoramento.

**6. TRASCRIZIONE** del 05/01/2024 – Registro Generale n. 240, Registro

Particolare n. 180 - nascente da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 11/12/2023, Unep C/o Tribunale di Ragusa rep. 3430, a favore di **-omissis-** (con sede a Catania (CT), Corso Italia n. 104, P.Iva: **-omissis-**) contro il signor **-omissis-** (con sede a Modica (RG), P.Iva: **-omissis-**), relativamente alla quota di 1/1 del cespite oggetto di pignoramento.

Da quanto riportato, attualmente l'elenco delle formalità evidenzia altri due procedimenti esecutivi, di cui ai punti 3. e 5. del superiore elenco, sull'immobile oggetto della procedura.

È bene precisare, che i due procedimenti esecutivi non sono attualmente in essere, dal momento che, come specificato nella Relazione Finale del custode, si ha:

- l'Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 45/2010 pendente avanti il Tribunale di Modica, riportata al punto 3. del superiore elenco, è stata dichiarata estinta in data 2/7/2011 per rinuncia da parte del creditore procedente **-omissis-**;
- l'Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 466/2022, riportata al punto 5. del superiore elenco, è stata definita con ordinanza di assegnazione del 2/11/2022 fondata su D.I. n 14/2022.

Si riportano in allegato le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato G).

### **3.6 – Regolarità edilizia e urbanistica**

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

- **verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;**
- **esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;**
- **potenzialità edificatorie del bene;**
- **quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).**

Dalla consultazione della documentazione urbanistica presso l'Ufficio preposto del Comune di Modica risulta che l'edificio a cui appartiene l'immobile in esame è stato realizzato con concessione edilizia n. 238 del 02/12/1988 protocollo N. 585/OR (Allegato H), con concessione edilizia n. 446 del 18/12/1990 protocollo N. 1096/OR (Allegato H) e con concessione edilizia n. 405 del 19/11/1992.

L'immobile in esame è stato oggetto di due Autorizzazioni: n. 363 del 23/12/1992 e la n. 355 del 24/12/1993 protocollo N. 1034/OR. In particolare con l'autorizzazione n. 355 del 24/12/1993 è stato concesso il cambio di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale (Allegato I).

Il locale in esame è dotato di **Autorizzazione di Agibilità Pratica Edilizia n. 532/88-700/90-504/92-607/92** rilasciata dal Sindaco del comune di Modica in data **31/12/1994** (Allegato L).

Il locale artigianale rilevato (*identificato al Fg. 119, P.Ila 1235, sub 53*) presenta una diversa distribuzione interna rispetto all'autorizzazione di cambio di destinazione d'uso n. 355 del 24/12/1993, come da planimetrie riportate di seguito. Inoltre il locale è dotato di impianto di condizionamento in contrasto con quanto riportato nell'autorizzazione di agibilità *"vista la dichiarazione congiunta attestante l'inesistenza di impianto termico nei locali a piano terra depositata in data 09/9/1992"*.

Pertanto, al fine di regolarizzare dal punto di vista urbanistico l'immobile in esame, si

dovrà procedere mediante pratica di **Accertamento di conformità ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001** recepito dall'art. 14 della Legge Regionale n. 16 del **10/08/2016**.

Detto ciò, è possibile quantificare il costo da sostenere per la sanatoria di detti abusi (diversa distribuzione interna e realizzazione impianto di condizionamento), considerando i versamenti (di istruttoria, di segreteria, urbanistici a mq, bolli e varie) presso i vari enti e gli oneri, le sanzioni pecuniarie urbanistiche, le spettanze tecniche, gli interventi edili e impiantistici nell'importo pari a circa **euro 6.000,00**.

Attualmente l'accesso al locale in esame avviene attraverso altro immobile non oggetto di esecuzione immobiliare. Pertanto, per rendere indipendente il locale in esame da tale immobile, occorrerà chiudere le due porte di collegamento esistenti in modo da rendere indipendente il locale in esame e si dovrà procedere all'eventuale separazione dell'impianto elettrico. Si precisa che pur eliminando tale porzione, l'immobile mantiene la propria funzionalità.

Detto ciò, è possibile quantificare il costo delle opere edili per la chiusura dei varchi di collegamento e delle opere necessarie per la separazione dell'impianto elettrico in **euro 5.500,00 circa**.



### 3.7 – Attestazione di prestazione energetica

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

Alla luce di quanto disposto nella **“Circolare in tema di redazione APE e Acquisizione CDU”** emessa dagli Ill.mi Giudici delle Esecuzioni immobiliari in data 18/01/2022, pubblicata sul sito del Tribunale di Ragusa in data 24/01/2022, circolare che trova applicazione dalla data di emissione della stessa, il sottoscritto C.T.U. a seguito dei sopralluoghi effettuati presso il cespite in esame, non ha proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile in esame (censito al Catasto Fabbricati del comune di Modica al Fg. 119, P.Illa 1235, sub 53). Tuttavia, durante il sopralluogo effettuato presso il locale artigianale oggetto della procedura, lo scrivente ha rilevato le caratteristiche dimensionali ed energetiche necessarie per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Il locale è dotato di impianto di condizionamento. Pertanto, salvo che le condizioni rilevate non vengano modificate in seguito, ai fini della redazione dell'A.P.E. sarà necessario acquisire le copie del **Libretto degli impianti regolarmente accatastati al Catasto energetico** unitamente ad altri controlli. I costi necessari per le operazioni sopracitate preliminari alla redazione dell'A.P.E. possono essere quantificati in circa **euro 600,00** e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in **euro 800,00** per un totale pari a circa **euro 1.400,00**.

### 3.8 – Analitica descrizione del bene

#### ***l).h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:***

- ***indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);***
- ***verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;***
- ***determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;***
- ***abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.***

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione del bene in esame è quello della "stima sintetico-comparativa". La valutazione, pertanto, è stata eseguita operando una ricerca di prezzi di mercato per beni simili della stessa zona e oggetto di recenti operazioni di compravendita, prendendo in considerazione anche i valori riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona di appartenenza denominata D3/Periferica/MODICA SORDA, e assegnando al bene oggetto di stima un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, tenendo, altresì, conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni, della tipologia edilizia dell'immobile, dello stato di manutenzione del bene e dell'edificio di appartenenza, delle finiture e della dotazione impiantistica e dell'ubicazione.

La **superficie commerciale dell'immobile in esame** è pari a circa **360,00 mq.**

E' opportuno sottolineare che tale **superficie commerciale** è stata calcolata tenendo conto delle pareti interne, delle pareti esterne dell'immobile in esame e di

una porzione pari al 50% delle pareti a confine con proprietà di altra ditta.

Nella valutazione, il sottoscritto ha tenuto conto dei valori riscontrati sul mercato di recente contrattazione nella zona in esame per i locali artigianali, della tipologia edilizia, delle caratteristiche costruttive, dello stato di manutenzione del bene e dell'edificio di appartenenza, delle finiture e della esigua dotazione impiantistica e delle altre sopracitate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità ed inoltre, dei valori riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per la zona in esame e ritiene congruo di poter adottare il valore unitario di **euro 800,00 per mq di superficie commerciale dell'immobile in esame ottenendo:  $mq\ 360,00 \times €/mq\ 800,00 = €\ 288.000,00$ .**

Pertanto, il valore al lordo delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario, è pari a:

$V_{imm} = €\ 288.000,00$  (duecentottantomila/00 euro)

### 3.9 – Indicazione del valore finale del bene

*l).i. indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Al valore determinato nel precedente punto, va detratto il valore delle decurtazioni necessarie, ovvero:

- spese per regolarizzazione catastale: **1.200,00 euro;**
- spese regolarità edilizia: **6.000,00 euro;**
- **chiusura n. 2 varchi e separazione impianto elettrico: 5.500,00 euro;**
- spese preliminari alla redazione A.P.E. e spese per A.P.E.: **1.400,00 euro;**
- **spese condominiali insolute: 531,99 euro;**

**Per un totale di decurtazioni pari a circa: 14.631,99 euro.**

$V_{\text{imm Lotto UNICO}} = V_{\text{imm}} * \text{Lotto UNICO} - \text{Spese} = 288.000,00 \text{ €} - 14.631,99 \text{ €} = 273.368,01 \text{ €}$

a cui 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 cespite in esame al netto delle predette decurtazioni e correzioni, è il seguente:

$V_{\text{fin Lotto UNICO}} = V_{\text{imm Lotto UNICO}} - (15\% V_{\text{imm Lotto UNICO}}) =$   
 $= 273.368,01 \text{ €} - 41.005,20 \text{ €} = 232.362,81 \text{ €}$

e in c.t. € 232.400,00 (duecentotrentaduemilaquattrocento/00 euro)

### 3.10 – Pignoramento di quota del bene

*l).i. 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.

### 3.11 – Documentazione fotografica

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

Si rimanda all'ALLEGATO 2, al paragrafo 3.2-punto l).b. e alla scheda dell'immobile iniziale per la documentazione fotografica del LOTTO UNICO.

#### 4 – CONCLUSIONI

In conclusione, si riporta qui di seguito, il valore estimativo del **LOTTO UNICO** al netto dei costi riportati nel *paragrafo 3.6-punto I).f.* e applicando, come disposto nel mandato peritale, l'abbattimento forfettario del 15%:

- **LOTTO UNICO: € 232.400,00 (duecentotrentaduemilaquattrocento/00 euro)**

Il sottoscritto Ing. Giovanni Giuffrida con la presente relazione ritiene di aver assolto compiutamente l'incarico assegnatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, li 30/09/2024

F.to il C.T.U.

(Ing. Giovanni Giuffrida)