

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA:

FIRE S.P.A. contro " [REDACTED] "

OGGETTO: Relazione tecnica di perizia

Proc. n° 76-2022 RIUNITA 77-23 R.G.Es.

GIUDICE: Dott. C. DI CATALDO

C.T.U. : Arch. Antonio Civello

INDICE:

- 1) Premessa
- 2) Risposta ai quesiti
- 3) Conclusioni
- 4) Allegati
 - a) Documentazione fotografica
 - b) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti del LOTTO)
 - c) Verbale di sopralluogo
 - d) Documentazione U.T.C. Comune di Modica

- Concessioni Edilizie:

- C.E.n° [REDACTED]

- C.E.Variante n° [REDACTED]

- Comunicazione di inizio lavori del [REDACTED]

Successive alla vendita relative allo stabile

C.E. n° [REDACTED]

- C.E.n° [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- e) Pianta garage al P.S rapp 1/100 (allegati alle C.C. E.E)
- f) Documentazione conservatoria aggiornata
- g) Estratto di mappa
- h) Planimetria catastale (garage)
- i) Visure catastali storiche
- j) Elenco immobili fabbricati
- k) Dimostrazione grafica dei subalterni
- l) Copia atto di provenienza
- m) Note dell'amministratore condominiale (rate condominio)
- n) Certificato di residenza del "Debitore Esecutato" +Stato di famiglia del "Debitore Esecutato"
- o) Estratto di matrimonio del debitore esecutato
- p) Ricevute comunicazioni alle parti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1)PREMESSA

Con decreto del 05-07 -2023 , il Giudice Dott.C. Di Cataldo del Tribunale di Ragusa , ha disposto che il sottoscritto arch. Antonio Civello esperto stimatore (già CTU nel Proc. 76-2022) , proceda alla stima dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva riunita n. 77/2023 e precisamente:

immobile sito in Modica, in catasto al foglio 201, part. 420, sub 57 .

Si riportano di seguito i quesiti di rito :

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

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

a. la completezza/ idoneità dei documenti in atti

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

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

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

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

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli fesi ad espropriazione

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

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

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

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato 2 ;

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att.

c.c.)

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

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

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

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

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, 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 saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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

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

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione

in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

d *bis*) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE 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 1 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 IACPetc.) 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 PE 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 o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica ; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e , ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.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 procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

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

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

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

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

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

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.,

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;



o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

2) RISPOSTA AI QUESITI:

1. GIUDIZIARIE.IT

A) Si è provveduto, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta a mezzo di posta elettronica certificata al debitore esecutato (per tramite del suo avvocato) e al creditore procedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

B) E' stato esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile verificando, anche con controlli e acquisizione di documentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari e a quanto certificato dalla relazione notarile del 30 -05-2023.

Precisamente:

- 1) Tutta ed intera piena ed indivisa proprietà della unità immobiliare facente parte di un edificio sito in condominio nel Comune di Modica (RG), Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82M come di seguito descritto: “ vano garage posto al piano sottostrada



del'edificio , identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica
al foglio 201-particella 420 subalterno 57- Cat. C/6- piano S1-
consistenza 15 mq - rendita catastale Euro 14,72".

Come si legge nell'atto di compravendita d

il vano garage posto al piano sottostrada dell'edificio,
della superficie di circa mq 17.50, confina con corsia di manovra, con
garage di , con garage di proprietà e con
terrapieno;

c. le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di
pignoramento. Le planimetrie catastali depositate in catasto sono rispondenti
allo stato di progetto ma non allo stato dei luoghi, infatti la lunghezza del
garage non risulta essere 5,70 m come da progetto, ma 4,71 m , come rilevato
in loco;

d. come si legge nella relazione successiva al
pignoramento Tribunale di Ragusa , trascritto in
data , ed altresì nelle ispezioni ipotecarie
aggiornate del 20/07/2023, per l' unità immobiliare sopra descritta, esistono nel
ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento , le seguenti
formalità pregiudizievoli:

- pignoramento Tribunale di Ragusa , trascritto in
data , a favore d

nato , residente in Modica
(RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82/A, per la

quota intera della proprietà, grava il seguente immobile in Modica (RG): CF foglio 201 mpp.420 sub 57 cat. C/6 mq 15 piano S1;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data [REDACTED] in forza di atto giudiziario del [REDACTED] Tribunale di Ragusa , a favore di Banc [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di Euro 12.000,00 di cui capitale Euro 7.905,25 , a carico di [REDACTED]

[REDACTED] residente in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82/A, per la quota intera della proprietà; grava beni in Modica (RG): CF f 201 mapp. 420 sub 57 cat C/6 mq 15 piano S1; oltre altro soggetto e beni omissis;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione [REDACTED] - cancellazione totale.

(L'atto di provenienza si inserisce in allegato);

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale non esiste un regolamento condominiale contrattuale.

e. l'immobile in Modica :

- 1) unità immobiliare costituita da “ vano garage posto al piano sottostrada del 'edificio , identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 201-particella 420 subalterno 57- Cat. C/6- piano S1-consistenza 15 mq - rendita catastale Euro 14,72”, a tutto il 10

maggio 2023 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento presso gli uffici di Ragusa), appartiene per il diritto di proprietà esclusiva per la quota di 1/1 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in forza di atto di compravendita del [REDACTED]

è pignorato per l'intero ;

f. per la continuità delle trascrizioni nel ventennio, a carico di [REDACTED] proprietario in forza di atto di compravendita del [REDACTED]

Not. [REDACTED] di Modica, trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] per la quota intera della proprietà , come si legge nella relazione notarile del 30/05/2023, successiva al pignoramento [REDACTED] Tribunale di Ragusa , trascritto in data [REDACTED], ed altresì nelle ispezioni ipotecarie aggiornate del 20/07/2023, per 1' unità immobiliare sopra descritta, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **pignoramento** del [REDACTED] Tribunale di Ragusa , **trascritto** in data [REDACTED], a favore [REDACTED], a carico di [REDACTED], residente in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82/A, per la quota intera della proprietà, grava il seguente immobile in Modica (RG): CF foglio 201 mpp.420 sub 57 cat. C/6 mq 15 piano S1;

- **ipoteca giudiziale iscritta** in data [REDACTED], in forza di atto giudiziario del [REDACTED], a favore

d [REDACTED]
[REDACTED] domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di €uro 12.000,00 di cui capitale Euro 7.905,25 , a carico di [REDACTED]

[REDACTED] , residente in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82/A, per la quota intera della proprietà; grava beni in Modica (RG): CF f 201 mapp. 420 sub 57 cat C/6 mq 15 piano S1; oltre altro soggetto e beni omissis;

- **ipoteca legale iscritta** in data [REDACTED] , cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;

- **ipoteca legale iscritta** in data [REDACTED] cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale.

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

C) eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Modica, si è accertato che :

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , come si legge anche nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato ,giusta Concessione Edilizia n. [REDACTED]

[REDACTED]

Comunicazione inizio lavori del [REDACTED];

Autorizzazione ai sensi dell'art. [REDACTED] rilasciata

dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data [REDACTED]

[REDACTED]



Successive modifiche al progetto sono state autorizzate con:

- C.E.N° [REDACTED] relative alla realizzazione di un corpo di fabbrica da adibire a parcheggio , nonché modifiche interne ed esterne alla copertura e lieve ampliamento del piano cantinato.
- C.E. [REDACTED] per modifiche al piano di copertura per realizzazione di vani sottotetto non abitativi.

b) non risulta nei fascicoli dell'UTC del Comune di Modica dichiarazione di agibilità del cespite staggito

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Modica domande di sanatoria per abusi relativi al cespite.

Durante il sopralluogo è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta avere una superficie inferiore a quella di progetto e catastale che al netto risulta di mq (2,7x 5,70= 15,39 mq) al lordo circa 17,50 come indicato anche nell'atto di compravendita del 18/07/1995 rep. 68060 Not. Girolamo Renato Pulino di Modica , trascritto in data 19/07/1995 ai nn. 8513/6760.

Nello stato dei luoghi si riscontra invece : al netto mq (2,70x 4,71= 12,71 mq) e al lordo mq 14,24 circa.

Questa lieve difformità nello stato dei luoghi , può essere regolarizzata con una SCIA per lieve difformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380 per regolarizzare il differente dimensionamento del box al PS, la sanzione prevista è di € 1.000 oltre € 100,00 per diritti di istruttoria più competenze tecniche.

d) non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute

e) non risultano cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

D) dai controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti ,

dall'esame della cartografia telematica, risulta che non esistono vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc. .

E) Il giorno 20 luglio 2023, esattamente identificato il cespite pignorato in Frigintini Modica via Gianforma Margione n° 82/M al P.S ,previe comunicazioni alle parti per mezzo del custode (PEC all'avvocato del debitore esecutato e PEC agli avvocati del Creditore Procedente), con l'assistenza del custode e di un collaboratore per le operazioni di rilievo mi sono recato sui luoghi per esperire il sopralluogo . In quella occasione :

a. è stata verificata la consistenza con misurazioni e rilievi grafici e fotografici
b. sono stati rilevati tutti gli elementi necessari alla stesura della relazione di perizia :

- rilievo grafico del garge ;
- rilievo fotografico.

c. è stato accertato che lo stato di conservazione del cespite può definirsi mediocre sotto certi aspetti in quanto presenta alcune problematiche :

- distacco dell'intonaco sul solaio con armature a vista.

d. si è proceduto al rilievo dello stato dei luoghi e al successivo confronto con il progetto autorizzato dal Comune di Modica e con le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Modica, **rilevando la non rispondenza** tra lo stato dei luoghi e i progetti autorizzati estratti dai fascicoli dell'UTC del Comune di Modica e anche con la documentazione catastale e precisamente:

lo stato dei luoghi risulta avere una superficie inferiore a quella di progetto e catastale che al netto risulta di mq (2,70x 5,70= 15,39 mq) al lordo circa

17,50 come indicato anche nell'atto di compravendita di [REDACTED]

[REDACTED] Nello stato dei luoghi si riscontra : al netto mq (2,70x 4,71= 12,71 mq) e al lordo 14,24 circa.

e. si è appurato che l'immobile risulta occupato (utilizzato) dal "debitore esecutato" e dalla sua famiglia .

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio .

f. sono state fornite al debitore esecutato, durante il sopralluogo, con l'assistenza del custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) è stato accertato con controllo presso l'amministrazione condominiale (si allega nota dell'amministrazione condominiale):

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie :

-nell'Esercizio Ordinario 2023 del Condominio [REDACTED] a carico dell'immobile sub 57 al foglio 201, p.lla 420, sono previste 6 quote bimestrali di € 3,00 per un totale di € 18,00;

b. non ci sono morosità.

G) non ci sono all'interno del cespite terzi occupanti

H) è stato verificato che :

a. come già specificato al punto B) d. l'unità immobiliare pignorata, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso

l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- **pignoramento** [REDACTED], trascritto in

data [REDACTED], a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico di [REDACTED]

[REDACTED] residente in Modica

(RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82/A, per la

quota intera della proprietà, grava il seguente immobile in Modica (RG): CF

foglio 201 mpp.420 sub 57 cat. C/6 mq 15 piano S1;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data [REDACTED] ai nn [REDACTED], in forza di

atto giudiziario del [REDACTED], a favore

di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la

complessiva somma di Euro 12.000,00 di cui capitale Euro 7.905,25 , a carico

di [REDACTED]

[REDACTED], residente in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini

Gianforma Ponte Margione n. 82/A, per la quota intera della proprietà; grava

beni in Modica (RG): CF f 201 mapp. 420 sub 57 cat C/6 mq 15 piano S1; oltre

altro soggetto e beni omissis;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con

annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata

con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale.

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

b. i “il debitore esecutato” regolarmente coniugato risiede con la famiglia

nell'immobile di cui è pertinenza il cespite in oggetto (si allega stato di

famiglia, certificato di residenza e riassunto di atto di matrimonio)

I) descrizione del cespite pignorato:

a. identificazione del bene :

Tutta ed intera piena ed indivisa proprietà della unità immobiliare facente parte di un edificio sito in condominio nel Comune di Modica (RG), Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82M come di seguito descritto: “ vano garage posto al piano sottostrada del edificio , identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 201-particella 420 subalterno 57- Cat. C/6- piano S1-consistenza 15 mq - rendita catastale Euro 14,72”.

Come si legge nell'atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED], il vano garage posto al piano sottostrada dell'edificio, della superficie di circa mq 17.50, confina con corsia di manovra, con garage di [REDACTED] e con terrapieno; il cespite costituisce pertinenza dell'appartamento alienato all'articolo primo del medesimo atto. Il vano garage in oggetto fa parte del locale destinato e vincolato a parcheggio a norma di legge e tutti gli acquirenti delle unità abitative dello stabile hanno avuto assegnata una porzione della superficie destinata a parcheggio(C [REDACTED]

[REDACTED] come si legge all'art. 2 c)

b. sommaria descrizione del bene : come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Modica (richiesta di accesso del 06-09-2023 prot 42263), come si legge nell'atto di compravendita del [REDACTED]

Registro particolare , l'immobile oggetto del pignoramento fa parte di un edificio costituito da un piano sottostada adibito in parte a parcheggio ed in parte a locali condominiali , da un piano terra adibito a locali commerciali e uffici , da cinque piani elevati con tre appartamenti per piano e sovrastante sesto piano sottotetto. I piani elevati dell'edificio hanno ingresso in condominio dalla via Frigintini Gianforma.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un vano garage posto al piano sottostada dell'edificio , vi si accede dall'interno dello stabile attraverso scala condominiale e ascensore che arrivano al piano seminterrato, dall'esterno dal retro dello stabile attraverso agevole percorso di accesso in battuto di cemento , superato il cancello di ingresso condominiale si percorre la corsia di manovra girando a sinistra, il cespite in oggetto è il penultimo sul lato destro (vedi planimetria di progetto), ha una superficie effettiva netta di circa mq (2,70x 4,71= 12,71 mqd) e al lordo 14,24 circa, si trova in zona "B3" del PRG del Comune di Modica (vedi C.E. n. [REDACTED]), in un'area centrale di Frigintini lungo la principale arteria a vocazione mista residenziale-commerciale e anche destinata a pubblici servizi.

La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a sei piani fuori terra , copertura con tetto a falde ove i condomini hanno diritto di accesso unicamente per l'installazione e la manutenzione delle antenne.

Lo stato di conservazione del cespite presenta alcune problematiche :

- distacco dell'intonaco sul solaio con armature a vista.

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e al cespite in oggetto.

c. stato di possesso del bene: come già specificato al punto E.e il cespite è in piena proprietà del “debitore esecutato” che risiede insieme ai familiari nello stesso stabile in cui è ubicato il cespite staggito. Si allega certificato storico di residenza , stato di famiglia ed estratto per riassunto dell’atto di matrimonio (all’uopo richiesto), non vi sono terzi occupanti.

d. non esistono 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, 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);

le uniche limitazioni ed obblighi sono quelle già indicate nell’atto di compravendita del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Registro particolare.

Al capitolo secondo, è indicata la vendita del vano garage posto al piano sottostrada dell’edificio, della superficie di circa mq 17,50, precisando che fa parte del locale destinato e vincolato a parcheggio a norma di legge e che tutti gli acquirenti delle unità abitative dello stabile hanno avuta assegnata una porzione della superficie destinata a parcheggio (C.E. [REDACTED]

[REDACTED] come si legge all’art. 2

c).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



-**esistono oneri di natura condominiale:** -nell'Esercizio Ordinario 2023 del Condomini [REDACTED] a carico dell'immobile sub 57 al foglio 201, p.lla 420, sono previste 6 quote bimestrali di € 3,00 per un totale di € 18,00.

d.bis. trattasi di immobile realizzato in conformità a Concessione Edilizia per edilizia non convenzionata(si allegano: C. E. n. [REDACTED]

e. formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente: l'unità immobiliare pignorata, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** del [REDACTED] Tribunale di Ragusa , trascritto in data [REDACTED], a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED], residente in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82/A, per la quota intera della proprietà, grava il seguente immobile in Modica (RG): CF foglio 201 mpp.420 sub 57 cat. C/6 mq 15 piano S1;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto giudiziario del [REDACTED] Tribunale di Ragusa , a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di Euro 12.000,00 di cui capitale Euro 7.905,25 , a carico di [REDACTED]

[REDACTED], residente in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82/A, per la quota intera della proprietà; grava beni in Modica (RG): CF f 201 mapp. 420 sub 57 cat C/6 mq 15 piano S1; oltre altro soggetto e beni omissis;

- **ipoteca legale iscritta** in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;

- **ipoteca legale iscritta** in data [REDACTED] del [REDACTED] cancellazione totale.

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

f. per quanto riguarda la regolarità edilizia, si fa riferimento a quanto già specificato al punto C)

come si legge anche nell'atto di compravendita atto di compravendita del

[REDACTED], l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato, giusta Concessione Edilizia n. [REDACTED]

Comunicazione inizi o lavori [REDACTED]

Autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della legge [REDACTED] rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data [REDACTED]

Successive modifiche al progetto sono state autorizzate con:

- C.E.N° [REDACTED] relative alla realizzazione di un corpo di fabbrica da adibire a parcheggio, nonché modifiche interne ed esterne alla copertura e lieve ampliamento del piano cantinato.



- C.E. N° [REDACTED] per modifiche al piano di copertura per realizzazione di vani sottotetto non abitativi.

- non risulta nei fascicoli dell'UTC del Comune di Modica dichiarazione di agibilità del cespite staggito

- non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Modica domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

Durante il sopralluogo è stato accertato che lo stato dei luoghi risulta avere una superficie inferiore a quella di progetto e catastale che al netto risulta di mq (2,7x 5,70= 15,39 mq) al lordo circa 17,50 come indicato anche nell'atto di compravendita del [REDACTED] di Modica , trascritto in data [REDACTED]. Nello stato dei luoghi si riscontra invece : al netto mq (2,70x 4,71= 12,71 mq) e al lordo 14,24 circa.

Questa lieve difformità nello stato dei luoghi , può essere sanata con una SCIA per lieve difformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380 per regolarizzare il differente dimensionamento del box al PS, la sanzione prevista è di € 1.000 oltre € 100,00 per diritti di istruttoria.

g. non si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto per i garage non è richiesta.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un vano garage posto al piano sottostrada dell'edificio , vi si accede dall'interno dello stabile attraverso scala condominiale e ascensore che arrivano al piano seminterrato, dall'esterno dal retro dello stabile attraverso agevole percorso di accesso in battuto di cemento , superato il cancello di ingresso condominiale si percorre la corsia di manovra

girando a sinistra, il cespite in oggetto è il penultimo sul lato destro (vedi planimetria di progetto).

Il garage ha una superficie effettiva netta di circa mq (2,70x 4,71= 12,71 mq) e al lordo 14,24 circa, si trova in zona "B3" del PRG del Comune di Modica (vedi C.E. n. [REDACTED]), in un'area centrale di Frigintini lungo la principale arteria a vocazione mista residenziale-commerciale e anche destinata a pubblici servizi.

La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a sei piani fuori terra, copertura con tetto a falde ove i condomini hanno diritto di accesso unicamente per l'installazione e la manutenzione delle antenne.

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e al cespite in oggetto.

Il garage presenta le pareti interne intonacate, pavimento in battuto industriale, impianto elettrico funzionante, apertura basculante in acciaio zincato.

Lo stato di conservazione del cespite presenta alcune problematiche:

- distacco dell'intonaco sul solaio con armature a vista.
- Tracce di umidità sulle pareti intonacate.

Da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale, - nell'Esercizio Ordinario 2023 del Condominio [REDACTED] a carico dell'immobile sub 57 al foglio 201, p.lla 420, sono previste 6 quote bimestrali di € 3,00 per un totale di € 18,00; non risultano morosità.

Il garage è nel pieno possesso del debitore esecutato che lo utilizza, come pure la sua famiglia. Si allegano (stato di famiglia, certificato storico di residenza e riassunto di atto di matrimonio).

Non esistono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

- formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **pignoramento** del [REDACTED] Tribunale di Ragusa , trascritto in data [REDACTED], a favore di [REDACTED] in sede in Conegliano [REDACTED]

nato a [REDACTED] , residente in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82/A, per la quota intera della proprietà, grava il seguente immobile in Modica (RG): CF foglio 201 mpp.420 sub 57 cat. C/6 mq 15 piano S1;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data [REDACTED], in forza di atto giudiziario del [REDACTED] Tribunale di Ragusa , a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p.a.con sede in Ragusa cf [REDACTED] domicilio ipotecario eletto : non indicato in nota, per la complessiva somma di €uro 12.000,00 di cui capitale Euro 7.905,25 , a carico di [REDACTED]

[REDACTED] residente in Modica (RG) Strada Comunale Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 82/A, per la quota intera della proprietà; grava beni in Modica (RG): CF f 201 mapp. 420 sub 57 cat C/6 mq 15 piano S1; oltre altro soggetto e beni omissis;

- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale;



- **ipoteca legale** iscritta in data [REDACTED], cancellata

con annotazione n. [REDACTED] - cancellazione totale.

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.



QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI	
Del cespite in Frigintini frazione di Modica , via Gianforma Margione 82/M garage al P S	
<u>Superficie netta garage P S:</u>	
mq 12,71	
<u>Superficie commerciale :</u> mq 14,24	
<u>Manutenzione:</u> mediocre lo stato di manutenzione	

STIMA DEL VALORE (cespite in Frigintini frazione di Modica ,

via Gianforma Margione 82/M garage al P S)

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.



Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi

(cespite in Frigintini frazione di Modica ,

via Gianforma Margione 82/M garage al P S)



Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

- a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare i quali si aggirano intorno ad un valore di € 1,90/mq, ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio, riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse, i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 3,00/mq (canone medio € 50,00 posto macchina al mese).

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:

- per il box € 2,50/mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

- mq 14,24 x € /mq 2.50 x 12 = € 427,20



In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

$$R \times (K+1)/2K = 11\% \times (12+1)/2 \times 12 = 11\% \times 13/24 = 5,9583326$$

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Considerando la manutenzione straordinaria pari al 10% del reddito lordo, il 3% per sfritto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse, per quanto concerne il garage, si ottiene il seguente reddito annuo netto riferito al box in via Gianforma Ponte Maggiore 82M:

$$\underline{\underline{\text{€ } 427,20}} + (\underline{\underline{\text{€ } 427,20}} \times 0,059583326) - (\underline{\underline{\text{€ } 427,20}} \times 0,10) - (\underline{\underline{\text{€ } 427,20}} \times 0,03) - (\underline{\underline{\text{€ } 427,20}} \times 0,04) = \text{€ } 380,04$$

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo, oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile, dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare, si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione: garage 3,65%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

- box al piano seminterrato in via Gianforma Margione 82/M

$$(\text{€ } 380,04 \times 100) / 3,65 = \text{€ } 10.412,05$$

Stima sintetica

(cespite in Frigintini frazione di Modica ,

via Gianforma Margione 82/M garage al P S)



- Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione.

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche, si è potuto riscontrare un valore medio di € 700/mq, dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudenziali si è potuto riscontrare un valore medio di €400,00/mq , pertanto per il box al piano seminterrato in via Gianforma Ponte Margione 82/M in Frigintini(Modica) si puo' considerare un valore medio di € 550/mq

valore di mercato medio unitario	€ 550,00/mq
Superficie commerciale	Mq 14,24

Caratteristiche intrinseche immobile	Coeff. Differenziazione kn	
Coeff. vetustà	Più di 20 anni	0,90
Coeff. Qualità e stato manutenzione	Mediocre	0,80
Coeff. di disponibilità	Unità libera	1,00

Coefficiente di differenziazione globale kt 0,90



V.C. box in Frigintini frazione di Modica , via Gianforma Margione 82/M



$(14,24 \text{ mq}) \times (\text{€} / \text{mq} 550,00,00) \times 0,90 = \text{€} 7.048,80$

**BOX IN VIA GIANFORMA MARGIONE AL PIANO
SEMINTERRATO**

$-(\text{€} 10.412,05 + \text{€} 7.048,80) / 2 = \text{€} 8.730,42$

- VM LORDO POSTO MACCHINA IN VIA TRAPANI ROCCIOLA

AL PIANO INTERRATO € 8.730,42

- VM LORDO POSTO MACCHINA IN VIA TRAPANI ROCCIOLA

AL PIANO INTERRATO € 8.730,42- ONERI DI

REGOLARIZZAZIONE € 1.100= 7630,42

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

$(7630,42 - \text{€} 1.144,56) = \text{€} 6.485,86$

IN CIFRA TONDA € 6.500,00

i. indicazione del valore finale del bene V.M. € 6.500,00

l. il bene è pignorato nell'intero

j. si allegano foto interne ed esterne

k. si deposita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica, unitamente a una dettagliata nota spese per le attività svolte, la relazione di stima e i relativi allegati oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata ;

l. si trasmette al creditore e al debitore copia della relazione di stima;

m. non risultano alla data odierna richieste di sospensione;

n. si allegano alla relazione di stima tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o. il perito sarà presente all'udienza fissata per fornire eventuali chiarimenti alle parti o al Giudice Esecutivo.

p. si inserisce dopo la relazione lo schema (ALLEGATO 4) del lotto stimato riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

SONO STATI ACQUISITI

- copia atto di provenienza;
- visure catastali storiche;

- estratto di mappa;

- planimetrie catastali;

- dimostrazione grafica dei subalterni;

- elaborati planimetrici;

- ispezioni ipotecarie aggiornate;

- Certificato storico di residenza del "Debitore Esecutato";
- Certificato di stato di famiglia del "Debitore Esecutato";

- estratto per riassunto atto di matrimonio del "debitore esecutato".

DOCUMENTAZIONE

- Documentazione urbanistica estratta dai fascicoli dell'UTC del Comune di Modica

CONCLUSIONI

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Modica li

Il C.T.U. Arch. Antonio Civello

