



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

All'III.mo Giudice Es. Dott. Antonio PIANOFORTE

=====

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella causa di cui al Ruolo Gen. Es. Imm. N. 77/2024



PROMOSSA DA

[REDACTED] – creditrice procedente e pignorante, con sede legale in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n.1, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in Ragusa, Via Giuseppe Fucà n.1/A presso e nello studio professionale dell'Avv. [REDACTED]

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO + 1 – convenuti.

• Premesse

Con Ordinanza di nomina del **01 maggio 2024** l'III.mo Giudice Dott. [REDACTED] nominava me Arch. [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n°378 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n.336, con studio in Scicli, viale dei Fiori n°4, consulente tecnico di ufficio nella causa emarginata in epigrafe.

Ho accettato il mandato e prestato giuramento di rito in data **08 maggio 2024**.

In data 01.08.2024 il Giudice Esecutore Dott. [REDACTED] è stato sostituito con il Giudice Dott. [REDACTED].

Tale mandato, prevede la stima dei seguenti cespiti dei quali il debitore è proprietario, ricadenti nel comune di Modica in via Emanuele Sulsenti n.16:

- a) Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, regioni, usi, azioni, servitù attive e passive.
- b) Unità immobiliare con destinazione d'uso autorimessa, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, regioni, usi, azioni, servitù attive e passive.

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- Quesiti;
- Sopralluogo;
- Introduzione;
- Risposte ai quesiti del Giudice;



- Conclusioni;



- **Quesiti per l'esperto**

1. Il giudice dell'esecuzione conferisce all'esperto il seguente incarico:

a. *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:*

- *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 del 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.*

- *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;*

- *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, dal 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;



- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano 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);

- 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 1n. n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad esempio prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt.49 bis dell'art.31 della L.23 dicembre1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dall'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);

- 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;

- Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di abitabilità 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 del bene (ove gravemente compromessa);

- 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.

- 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 insolite, 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;*
- *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;*
- *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).*

- **Sopralluogo congiunto Custode ed Esperto del 25 giugno 2024 - Via Emanuele Sulsenti n.16, Modica (RG)**

L'anno 2024, il giorno venticinque del mese di giugno, alle ore 9.30, noi sottoscritti, Arch. [REDACTED], perito estimatore, e Avv. [REDACTED] custode giudiziario, entrambi nominati nella procedura esecutiva n. 77/2024 R.G. Es. Imm., promossa da POP NPLs 2019 s.r.l., creditrice procedente e pignorante, contro debitore esegutato, previa comunicazione di sopralluogo effettuata a mezzo raccomandata A/R alle parti convenute e a mezzo pec ai rappresentanti della parte attrice intervenuti alla procedura su emarginata, ci siamo recati in via Emanuele Sulsenti, per accedere ai cespiti pignorati così censiti al N.C.E.U del comune di Modica:

- Foglio 101 part.IIA 1085 sub. 16
- Foglio 101 part.IIA 1085 sub. 17

per dare inizio alle operazioni peritali, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice Esecutore.

Al sopralluogo sono presenti oltre il sottoscritto CTU, l'Avv. [REDACTED] in qualità di custode del bene; all'interno del compendio pignorato abbiamo rinvenuto il Debitore Esecutato, mentre per la creditrice procedente e pignorante nessuno è presente.

Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Dopo aver comunicato agli astanti che avrei proceduto alle verifiche generali dei lotti interessati dalla procedura al fine di relazionare e stimare i beni così come richiesto dal Giudice Esecutore nell'Ordinanza di Nomina, ho dato inizio alle operazioni peritali che sono consistite nell'analisi particolare di quanto

rinvenuto sui luoghi, attraverso la misurazione di tutti gli ambienti e dettagliata documentazione fotografica interna ed esterna degli stessi, attestante le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente riscontrate e precisando che dette fotografie potranno essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

Avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte ed espletato quanto in mio dovere, in accordo con gli astanti, il sottoscritto CTU chiude le operazioni di rilievo metrico e fotografico compilando processo verbale di sopralluogo.

Introduzione

Dopo aver provveduto:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare ed aver determinato, la non divisibilità in natura anche se trattasi di pluralità di immobili (residenza e garage), in quanto gli stessi non sono privi di un oggettivo rapporto pertinenziale; di fatto sui luoghi si rinviene al posto del garage un vano adibito a cucina direttamente connesso all'appartamento.
 - alla richiesta dei documenti necessari alla verifica sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità;
 - all'accertamento dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e gli ulteriori elementi necessari per gli aggiornamenti catastali;
 - alla restituzione grafica del rilievo geometrico eseguito,
- si espone quanto segue:

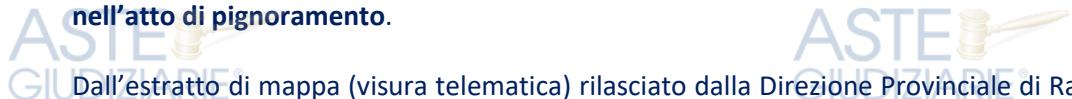
• RELAZIONE LOTTO UNICO

Unità immobiliare via Emanuele Sulsenti n.16, Comune di Modica (RG)

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di compendio composto da 15 alloggi a villette unifamiliari a tre piani fuori terra con tipologia a schiera ubicata nel comune di Modica, con ingresso indipendente dal civico 16 di Via Emanuele Sulsenti – Strada Provinciale Rocciola Sorda a Modica (RG).

A seguito di ispezione telematica effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione Registro Generale n.4750 Registro Particolare n.3241 Presentazione n.26 del 18/03/2024**, dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B - immobili la particella con cui è censito il cespite, cioè **la numero 1085 subalterni 16 e 17 del Foglio 101** del Comune di Modica, indicata all'**unità negoziale n.1**, immobile n.1 e immobile n.2, è **riportata in modo corretto**; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è la creditrice procedente e i soggetti contro sono i debitori esecutati per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per il diritto di proprietà **in**

regime di comunione legale dei beni. (LU_All. A). Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento.



Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T286118/2024 del 20.09.2024 (LU_All. B) si evince che il cespote è correttamente riportato in mappa.

L'appartamento è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Modica:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1		101	1085	16	1	A/2	3	204 mq*	€ 723,04
Indirizzo		VIA ROCCIOLA SCROFANI n. SN piano S1-T-1							

dati di superficie Totale 204 mq. Totale escluse aree scoperte 174 mq.

*Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19.06.2008 prot. n. RG0111883.

L'unità immobiliare dal 19.06.2008 è censita al Foglio 101 particella 1085 subalterno 16 (immobile attuale).

COSTITUZIONE del 19.06.2008 Pratica n. RG0111883 in atti dal 19.06.2008 costituzione (n.1663.1/2008)

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T7661/2024 del 24.06.2024 (LU_All. C).

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di MODICA (RG) Foglio 101 p.la 1085 sub.16.

Dal 19.06.2008 al 08.07.2009 COSTITUZIONE del 19.06.2008 Pratica n. RG0111883 in atti dal 19.06.2008 COSTITUZIONE (n.1663.1/2008)

l'immobile è in ditta:

-

, sede in MODICA (RG)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Dal 08.07.2009 con atto del 08.07.2009 Pubblico Ufficiale

sede MODICA (RG)

Repertorio n.76426 – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n.8798.1/2009 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 13/07/2009

l'immobile è in ditta:

- Debitore esecutato
- Diritto di: Proprietà per 1/1



Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Modica (RG) Foglio 101 p.la 1085 sub.16.

Dal 19.06.2008 COSTITUZIONE del 19.06.2008 Pratica n. RG0111883 in atti dal 19.06.2008 COSTITUZIONE (n.1663.1/2008), l'immobile è censito al Foglio 101 Particella 1085 subalterno 16 del Comune di Modica (F258) (RG)



In data 24.06.2024 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T9449, presentata il 19.06.2008 **risulta non conforme** con quanto effettivamente riscontrato "in loco" (**LU_All. D – Pln_LU_01**) e segnatamente:



- non risulta la restituzione grafica del piano sottotetto il quale è stato adattato ed adibito a zona per il riposo notturno e bagni a servizio della stessa.

Il garage è oggi censito

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
2		101	1085	17	1	C/6	9	14 mq*	€ 32,23
Indirizzo VIA ROCCIOLA SCROFANI n. SN Piano T									

dati di superficie Totale 14 mq.

*Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19.06.2008 prot. n. RG0111883.

L'unità immobiliare dal 09.11.2015 è censita al Foglio 101 particella 1085 subalterno 17 (immobile attuale).

COSTITUZIONE del 19.06.2008 Pratica n. RG0111883 in atti dal 19.06.2008 costituzione (n.1663.1/2008)

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T7715/2024 del 24.06.2024 (**LU_All. C1**).

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di MODICA (RG) Foglio 101 p.la 1085 sub.17.

Dal 19.06.2008 al 08.07.2009 COSTITUZIONE del 19.06.2008 Pratica n. RG0111883 in atti dal 19.06.2008 COSTITUZIONE (n.1663.1/2008)

l'immobile è in ditta:



• Diritto di: Proprietà per 1000/1000



sede in MODICA (RG)

Dal 08.07.2009 con atto del 08.07.2009 Pubblico Ufficiale

sede MODICA (RG)

Repertorio n.76426 – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Nota presentata con Modello Unico n.8798.1/2009 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 13/07/2009

l'immobile è in ditta:



- Debitore esecutato

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Modica (RG) Foglio 101 p.lla 1085 sub.17.

Dal 19.06.2008 COSTITUZIONE del 19.06.2008 Pratica n. RG0111883 in atti dal 19.06.2008 COSTITUZIONE (n.1663.1/2008), l'immobile è censito al Foglio 101 Particella 1085 subalterno 17 del Comune di Modica (F258) (RG)

In data 24.06.2024 ho fatto richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T9450, presentata il 19.06.2008 **risulta non conforme** con quanto effettivamente riscontrato “in loco” (**LU_All. D1 – Pln_LU_02**) e segnatamente:

- non risulta la restituzione grafica del piano S1 che da garage è stato ampliato, adattato ed adibito a residenza con zona pranzo - living, zona notte, servizio igienico e locale tecnico.

Tali discostamenti costituiscono motivazioni sufficienti e necessarie per un aggiornamento catastale dell'immobile; tuttavia ad oggi non si può aggiornare la planimetria catastale in atti, in quanto tale variazione è subordinata all'ottenimento della regolarizzazione urbanistica dell'immobile stesso.

Laddove ciò fosse possibile, per regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorrerebbe redigere e presentare due distinti Doc.Fa di cui uno per fusione uno per diversa distribuzione spazi interni al fine di aggiornare la planimetria oggi presente in banca dati; **si precisa che l'atto di aggiornamento catastale farebbe variare la rendita catastale dell'immobile, in quanto comporta aumento di superficie.**

Il tutto avrebbe un costo di € 100,00 (euro cento/00) in tributi erariali più eventuale sanzione, oltre onorario del tecnico redattore abilitato per la presentazione tramite canale sister di Agenzia delle Entrate.

I beni sono loro pervenuti in forza dell'Atto di Assegnazione di Alloggi non di lusso da Cooperativa a propri soci rogato dal Notaio Dott. il giorno 8 del mese di luglio dell'anno 2009, repertorio n.76426 raccolta n.22516 e registrato il 09.07.2009 al n.3585; da questo si evince che:



- la Cooperativa è titolare del diritto di superficie giusta Ordinanza n.475 R.G. del 20.05.2004 del Dirigente il IV Settore Espropriazioni del Comune di Modica registrata il 10 giugno 2004 al n.1454 serie 3 e trascritta in data 10.06.2004 ai nn.11902/6546 a favore della cooperativa e contro il Comune di Modica espropriante;
- la Cooperativa ha stipulato con il Comune di Modica una convenzione disciplinata ai sensi dell'art.35 della Legge 22.10.1971 n.865 con atto del Dott. del 22 giugno 2004 reg. al n.1033 trascritto in data 13 luglio 2004 ai numeri 15314/8538, con assegnazione a tempo illimitato del suolo di cui sopra per la realizzazione di numero quindici alloggi con tipologia a schiera;
- che sull'area in parola la cooperativa, giusta la concessione edilizia n.608 del 6 ottobre 2004 prot.985/OR, ha costruito n.15 unità immobiliari destinate a civile abitazione, con tipologia a schiera, con le seguenti destinazioni d'uso:
piano interrato a cantinola;
piano terra a parcheggio, vano scala e zona giorno per abitazione;
piano primo: a zona notte per abitazione;
copertura a tetto;
- che in data 5 febbraio 2009 è stata rilasciata dal Dirigente il III settore Urbanistica del Comune di Modica, la autorizzazione di abitabilità n. 148/2008 OR relativamente alle 15 unità immobiliari sopradescritte;
- che la Cooperativa ha contratto con la
 - a) un mutuo agevolato, ai sensi della Legge Regionale 20 dicembre 1975, n.79 e successive modifiche e integrazioni, con atto del Dott. del 27 settembre 2005 reg.to al n.3583/IT, a garanzia del quale è stata iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 28.09.2005 ai numeri 21895/9017;
 - b) ed altro mutuo agevolato, integrativo del primo, sempre ai sensi della citata legge, con atto del Dott. in data 30 aprile 2008 reg. al n.2766/IT a garanzia del quale è stata iscritta altra ipoteca il 2 maggio 2008 ai numeri 8992/20107.

La società Cooperativa Edilizia procede alla finale assegnazione e al trasferimento in proprietà degli alloggi con i relativi accessori di cui alle premesse a ciascuno de soci comparenti, siti in Modica, nella contrada Rocciola Scrofani, tutti aventi accesso dalla strada interna di lottizzazione che si diparte da via Sulsenti.

E precisamente, la Cooperativa assegna ed attribuisce in piena ed esclusiva proprietà:

al socio "debitore esecutato", che accetta, la seguente unità immobiliare:

"*alloggio a piano sottostrada, piano terra e piano primo, distinto in pianta come unità abitativa n.15 (ottava a sinistra entrando dalla strada centrale di lottizzazione) composto da otto vani catastali tra piano sottostrada, terra e primo, con annesso garage a piano terra della superficie di mq 12 e con annesse aree pertinenziali.*", inoltre all'articolo terzo - disposizioni comuni alle assegnazioni si legge: "...rimangono di proprietà comune ai soci assegnatari degli alloggi l'area comune scoperta adibita a viabilità, l'illuminazione all'esterno dei singoli lotti recintati, la cisterna centralizzata per l'approvvigionamento dell'acqua potabile e il relativo impianto di sollevamento con il pozzetto in cui è sistemato; tutte le parti necessarie all'uso comune, che servono all'uso e al godimento comune dei beni elencati e così le fognature e i tubi di scarico delle acque nere e piovane, ogni altro bene da ritenersi di proprietà comune a norma dell'art.1117 c.c."

Il socio assegnatario dichiara anche "di avere tutti i requisiti necessari per poter godere dei benefici previsti dalle vigenti disposizioni sull'edilizia convenzionata ed agevolata e che alla data odierna non sono venuti meno tali requisiti..." e alla luce di ciò "esibisce lettera n.04220 di protocollo del 19 giugno 2009 dell'Assessorato Regionale Cooperazione Commercio Artigianato e Pesca, contenente il suo nominativo quale aente diritto all'assegnazione.

- *Che la presente è prima assegnazione a socio;*
- *che ciascun assegnatario risiede nel Comune di Modica e non possiede altro fabbricato o porzione di fabbricato idoneo e che ciascun alloggio è destinato ad uso di abitazione non di lusso giusta il decreto del Ministro dei lavori Pubblici 2 agosto 1969 pubblicato nella G.U. n.218 del 27 agosto 1969.* (LU_All. E).

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato l'ispezione telematica n. T102534 del 23.09.2024 rilasciata da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa - Ufficio provinciale -Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, che ha una forbice temporale che va dal 01/09/1988 al 23/09/2024: periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 20/09/2024 ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0101 particella 01085 subalterno 0016 e 0017 Comune di Modica (RG) Catasto Fabbricati ed ho riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sull'unità immobiliare Foglio 0101 particella 01085 subalterno 0016 e 0017 (LU_All. F):

- ANNOTAZIONE del 06/08/2008 – Registro Particolare 2363 Registro Generale 16357

Pubblico Ufficiale

Repertorio 75906/22126 del 26/06/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA



Formalità di riferimento: iscrizione n. 2017 del 2008



- TRASCRIZIONE del 10/07/2009 – Registro Particolare 8798 Registro Generale 14799

Pubblico Ufficiale

Repertorio 76426/22516 del 08/07/2009

ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA



- ISCRIZIONE del 21/12/2009 – Registro Particolare 6051 Registro Generale 24891

Pubblico Ufficiale

Repertorio 76616/22665 del 18/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



- ISCRIZIONE del 29/10/2015 – Registro Particolare 2126 Registro Generale 14413

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1951/2015 del 22/09/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



- TRASCRIZIONE del 18/03/2024 - Registro Particolare 3241 Registro Generale 4750

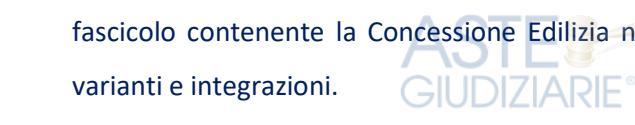
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 509 del 22/02/2024



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Dovendo procedere ad accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, ho effettuato presso il Comune di Modica istanza di accesso e rilascio copie atti amministrativi relativamente al fascicolo contenente titoli abilitativi e quanto altro afferente la costruzione in oggetto, e, nel dettaglio, il fascicolo contenente la Concessione Edilizia n.608 prot. n.985/OR del 06.10.2004 e eventuali successive varianti e integrazioni.



Da un attento esame del fascicolo edilizio-urbanistico acquisito presso il Comune di Modica, posso affermare che il cespite risulta **non conforme con quanto riportato negli elaborati grafici “Progetto esecutivo dei lavori di costruzione di n.15 villini a schiera tipo duplex” allegati alla Concessione Edilizia n.608 prot. 985/OR del 06.10.2004** e al parere dell’U.T.C. reso in data 02.09.2004, relativo all’istanza 983 del 21.01.2004.



La concessione Edilizia n.608 prot. n.985/OR del 06.10.2004 legittima la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di 15 alloggi a villette unifamiliari con le seguenti destinazioni d’uso:



- Piano interrato: cantinola (volume tecnico non utilizzabile);

- Piano terra: parcheggio, vano scala e zona giorno per abitazione;

- Piano Primo: zona notte per abitazione; copertura a tetto.

Sui luoghi invece si riscontrano le seguenti **opere abusivamente realizzate perché eseguite in variazione essenziale alla C.E. e che comportano un sensibile aumento della superficie residenziale rispetto a quella autorizzata, nonché modifiche prospettiche e cambi di destinazione d'uso:**

- Piano Interrato: è abitabile per l'intera superficie ed è adibito a cucina soggiorno, bagno con finestra che affaccia sul prospetto principale, disimpegno, due camere da letto con finestre che si aprono rispettivamente sul prospetto laterale e su quello posteriore. (**PIn_LU_01**).

- Piano terra: diversa distribuzione degli spazi; è stata realizzata una veranda rialzata alla quale si accede dalla portafinestra posta frontalmente l'ingresso all'alloggio; la scala che dalla cucina immette all'esterno è stata sostituita da un balcone; il vano scala non è separato dalla superficie residenziale. (**PIn_LU_02**).

- Piano Primo: diversa distribuzione spazi interni; il solaio di chiusura del vano scala non è stato realizzato, infatti la stessa continua fino al sottotetto (accessibile). (**PIn_LU_03**).
- Locale sottotetto: è accessibile dal vano scala ed è abitativo; è composto da camera da letto (che affaccia su un balcone) e da un bagno servito da finestra. (**PIn_LU_04**).

Il debitore esecutato ci informa che è stata avanzata richiesta di Concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n.380/2001, per le modifiche e il cambio di destinazione d'uso abusivamente eseguiti. Non avendo avuto riscontro in tal senso dalla documentazione acquisita, ho ritenuto opportuno confrontarmi con il Dirigente del settore Urbanistica, il quale ha confermato che gli assegnatari delle u.i.

che compongono il complesso , hanno presentato richiesta di sanatoria e che la maggior parte di tali richieste risulta conclusa con esito positivo; tuttavia quella afferente l'u.i. in trattazione non risulta definita, non è cioè stato portato a compimento l'iter burocratico. (**LU_All.G**).

Gli abusi commessi, ribadisco, sono il cambio di destinazione d'uso e l'incremento della superficie residenziale, che non ha però sono avvenuti all'interno dei volumi già assentiti dagli enti preposti in fase di rilascio della concessione edilizia iniziale; pertanto si ritiene che l'eventuale aggiudicatario del bene, ricorrendone i presupposti, può avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e all'art.40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n.4.

Tali abusi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il complesso denominato Cooperativa è stato realizzato con il programma di Edilizia agevolata ai sensi dell'art.35 della Legge n.865 del 22 ottobre 1971. Il 9 aprile 1996 è stata stipulata tra la Cooperativa e il Comune di Modica, avanti il Notaio con Repertorio n.68562 Raccolta n.17320, la convenzione per la concessione dell'area (diritto di superficie) ricadente nella

zona denominata "C.da Rocciola Scrofani", per la costruzione di alloggi a schiera del tipo unifamiliare con distribuzione della superficie utile su due livelli dal piano di sistemazione (DUPLEX). (**LU_ALL.H**)

Sulla scorta di quanto indicato sull'autorizzazione di Abitabilità n.148/2008 OR rilasciata il 5 febbraio 2009 dal III Settore - Urbanistica del Comune di Modica (**LU_ALL.I**) il complesso è provvisto dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia del 6 ottobre 2004 prot. n.985/OR; (**LU_ALL.L**)
- Certificato di conformità di cui alla legge 2.2.1974 n.64 art.28 rilasciato dall'ufficio del genio Civile di Ragusa in data 4 agosto 2008 n.16751;
- Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano RG0111883 del 19 giugno 2008 attestante l'accatastamento presso l'agenzia del territorio di Ragusa;
- Deposito del progetto dell'impianto termico ai sensi della legge 10/91 trasmesso con nota del 9 maggio 2008 prot. n.25653 registrato il 14 maggio 2008 con n.9;
- Dichiarazioni di conformità, rese ai sensi della Legge n.46/90 e ss.mm.ii., dell'impianto idrico rilasciata in data 23 maggio 2008, dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento in data 30 aprile 2008; (**LU_ALL.M**)
- Autorizzazione di allaccio e scarico fognario n.138 del 17 settembre 2008;
- Attestazione di deposito della domanda per il rilascio del C.P.I. relativo al deposito del G.P.L. presso il Comando dei VV.FF. del 12 gennaio 2009;
- Perizia giurata resa in data 1° ottobre 2008 dalla D.L. sulla conformità delle opere realizzate al progetto esecutivo.

In data 9 agosto 2013 con prot. n.895/OR il VI settore Urbanistica – Unità Organizzativa Repressione Abusivismo Edilizio, vista la relazione del C.T.U. nominato dalla Procura della Repubblica di Modica, trasmessa alla Guardia di Finanza con Nota prot. n.227649/11 del 13 aprile 2011 dalla quale si rileva che gli alloggi sono stati realizzati in difformità alla C.E., considera che l'aumento delle superfici residenziali determina la perdita dei requisiti per l'edilizia residenziale e che gli immobili erano già difformi all'epoca della richiesta del certificato di abitabilità. (**LU_ALL.N**)

- **Descrizione sintetica dell'immobile**

Il bene fa parte di un compendio composto da 15 alloggi a villette unifamiliari a due piani fuori terra, un locale sottotetto e un seminterrato, con tipologia a schiera e copertura mista, ubicata nel comune di Modica, con ingresso indipendente dal civico 16 di Via Emanuele Sulsenti – Strada Provinciale Rocciola Sorda a Modica (RG).

Insiste su un lotto di terreno dalla forma rettangolare (**FO_LU_01**) e confina con aree comuni scoperte

adibite a viabilità.



E' a due piani fuori terra, un piano sottotetto e uno seminterrato, oltre la copertura mista; è stato realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato.

E' ubicato nella fascia est del paese, zona residenziale dove sorgono svariate attività commerciali.

L'appartamento staggito confina su tre lati con aree comuni adibite a strade e su un lato con costruzione in aderenza di altra ditta.



LOTTO UNICO

- Unità immobiliare via Emanuele Sulsenti n.16 – Strada Provinciale Rocciola Sorda a Modica (RG).

Il cespite è ubicato a Modica, lungo la via Emanuele Sulsenti e vi si accede dal civico n.16, ingresso pedonale ed è provvisto di attiguo ingresso carrabile. Il piano di campagna su cui è stato realizzato il complesso condominiale è pressoché pianeggiante ed ha il fronte prospettico delimitato da muretto in blocchi di pietra con soprantante ringhiera in ferro battuto; è provvisto di due accessi di cui uno carrabile e uno pedonale protetti da cancellate in ferro battuto che immettono nel giardino, area verde con vialetti, camminamenti e aiuole, che circonda la residenza. (**FO_LU_02 - FO_LU_03 - FO_LU_04 - FO_LU_05 - FO_LU_06**)



L'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare si raggiunge attraversando il cancello pedonale in ferro ad una anta, quindi il vialetto di accompagnamento pavimentato con mattoni rettangolari in gres porcellanato opaco color rossiccio stonalizzato, e una gradinata rivestita in pedata e alzata con lastre di marmo chiaro opaco che sbarca a piano del portico di accesso; qui frontalmente vi è il portoncino ad una anta, che immette alla residenza; è di tipo blindato con pannello esterno ed interno in alluminio effetto legno. Il portico ha le pareti e l'intradosso del solaio finiti con ultimo strato di intonaco e rasatura in malta cementizia, successivamente tinteggiato con pittura al quarzo effetto cromatico. (**FO_LU_07**).

Il cespite è composto da 4 piani, collegati tra loro da scala interna, con spazi abitativi della casa adibiti a soggiorno, camere da letto e cucina, bagni e vani accessori.



Piano terra

Si viene accolti nell'ingresso della superficie di mq 5,90 circa, le cui pareti ed il soffitto sono con ultimo strato di gesso; le pareti hanno finitura a pittura giallo paglierino, mentre il soffitto, nel quale sono alloggiati i corpi illuminanti, è finito a pittura bianca. Il piano di calpestio è pavimentato con mattoni (cm 50x50) in gres porcellanato lucido della tonalità ghiaccio stonalizzato, posato con fuga e zoccolino battiscopa in tinta. E' uno spazio che gode di luce diurna naturale diretta poiché quasi frontalmente vi è un'apertura finestrata che affaccia sulla veranda e quindi sul giardino; l'infisso è a due ante battenti con



struttura e telaio in alluminio taglio termico colore bianco e vetrocamera, è provvisto di persiana in alluminio taglio termico di colore marrone effetto legno che funge da oscurante. L'ambiente è riscaldato da un ventilconvettore fan coil a pavimento. (**FO_LU_8 – FO_LU_09 – FO_LU_10 – FO_LU_11**).

A seguire vi è un'ampia zona living della superficie di mq. 30,59, il cui piano di calpestio è rivestito con mattoni in gres porcellanato lucido che continua a tappeto dall'ingresso; le pareti sono con ultimo strato di gesso finito a pittura giallo paglierino, mentre il soffitto è finito con pittura bianca; la paretina divisoria con l'ingresso, nella quale è stata realizzata con ripiani in vetro una libreria, è invece finita con pittura rosso scuro a contrasto. I corpi illuminati sono alloggiati nelle cornici in gesso che perimetrono il soffitto. È un ambiente molto luminoso, perché oltre a prendere luce e aria diretta dalla portafinestra che serve anche l'ingresso, ha una finestra che si apre sul prospetto principale, con struttura e telaio in alluminio taglio termico e vetrocamera, due ante battenti e persiana in alluminio taglio termico marrone effetto legno come oscurante. L'ambiente è riscaldato da un ventilconvettore fan coil a pavimento. (**FO_LU_12 – FO_LU_13 – FO_LU_14**)

Attraversata un'ampia apertura a giorno si giunge nella zona pranzo della superficie di mq 12,95, nella quale la pavimentazione continua a tappeto dalla zona living; le pareti e il soffitto sono rifiniti con ultimo strato di gesso e successiva finitura a pittura tonalità giallo paglierino; la parete di fondo è invece rivestita con listelli lapidei multicolor effetto naturale; per creare una luce d'accento su questa parete in particolare è stato installato un sistema di illuminazione a binario da soffitto. (**FO_LU_15**)

Non vi sono vani finestrati, tuttavia l'ampia porta scorrevole a vetri che si apre sulla destra e che immette nel vano destinato a cucina, garantisce una illuminazione diurna ottimale. L'ambiente è riscaldato con ventilconvettore fan coil a parete.

Come già detto, sulla destra, attraversata la porta scorrevole a due ante in vetro color verde acido, ci si immette nel vano avente destinazione d'uso cucina (si evince dai punti acqua e scarico), della superficie di mq 16,50, ma dagli esecutati utilizzato a "locale sgombero"; a questo si può accedere anche dalla zona living attraversando una porta battente in legno massello essenza noce chiaro. La pavimentazione continua a tappeto dalla zona giorno; le pareti e il soffitto sono con ultimo strato di gesso finito con pittura tonalità nocciola alle pareti e bianca al soffitto. Trattasi di ambiente molto luminoso, con due aperture finestrate ricavate sulla parete di fondo che si affacciano sul prospetto posteriore dell'abitazione; la finestra ad anta singola ha telaio e struttura in alluminio a taglio termico e vetrocamera opaco e persiana marrone in alluminio a taglio termico effetto legno come elemento oscurante; la portafinestra, che nel contempo consente di accedere al balcone e alla scala esterna che conduce al piano inferiore, è a due ante battenti con struttura e telaio in alluminio a taglio termico e vetrocamera, e persiana in alluminio a taglio termico marrone che funge da elemento oscurante. A questo vano si può accedere anche dallo spazio che disimpegna la zona living dai servizi igienici. (**FO_LU_16 – FO_LU_17 – FO_LU_18 – FO_LU_19 – FO_LU_20**).

Dalla zona living, sulla sinistra attraverso una porta in legno ci si immette in un ambiente adibito a studio della superficie di mq 10,52; il pavimento continua a tappeto dalla zona living; le pareti sono rifinite con ultimo strato di gesso e pittura color pesca mentre il soffitto è finito con ultimo strato di gesso e pittura bianca. E' un vano alquanto luminoso, è provvisto di un'ampia finestra a due ante scorrevoli con telaio in alluminio a taglio termico bianco e vetrocamera; la persiana in alluminio a taglio termico a quattro ante con chiusura a pacchetto funge da oscurante.

Il disimpegno è uno spazio della superficie di mq 1,45 le cui finiture sia del pavimento che delle pareti sono le medesime della zona living. Qui frontalmente attraverso una porta battente in legno si entra nella lavanderia della superficie di mq 2,31; la pavimentazione continua a tappeto dagli ambienti precedentemente descritti; le pareti sono rivestite fino ad una altezza di ml 1,50, con mattoni in gres porcellanato opaco; la restante parte e il soffitto sono rifiniti con ultimo strato di gesso e pittura giallo paglierino. Prende luce ed aria da una finestrella quadrata con struttura e telaio in alluminio a taglio termico di colore bianco e vetrocamera opaco, che si apre sul prospetto posteriore della residenza. Qui vi è alloggiata una pilozza. (**FO_LU_21 – FO_LU_22**).

Sempre dal disimpegno, attraverso una porta scorrevole in legno posta sulla destra, si accede al bagno della superficie di mq 4,83. Il piano di calpestio è pavimentato con mattoni in gres lucido stonizzato con i toni dell'ocra; gli stessi sono stati applicati alle pareti per rivestimento fino ad una altezza di ml.1,00 e greca a motivi floreali a completamento; da una altezza di circa ml 1,10 e fino a ml 2,00 il rivestimento è con mattoni in gres porcellanato color sabbia e greca a chiusura; la parte restante delle pareti ed il soffitto sono finiti con gesso e pittura antimuffa color sabbia. E' provvisto di tutti i sanitari, come vaso, bidet e piatto doccia (con Box) in porcellana bianca, e lavabo in vetro fumee. Il servizio è luminoso, vi è una finestra con apertura a ribalta, sistema che permette di aprire le finestre sia a battente che a vasistas, posizionando la stessa maniglia in due differenti posizioni di apertura; la persiana fissa è l'oscurante. Sulla parete destra vi è installato un termoarredo scaldasalviette bianco. (**FO_LU_23 – FO_LU_24 – FO_LU_25 – FO_LU_26**).

Dal vano scala, posto internamente all'abitazione, con le finestre che prospettano sulla facciata posteriore, si accede ai piani superiori ed inferiore. (**FO_LU_27 – FO_LU_28**).

Piano Seminterrato

Il piano seminterrato presenta due ingressi, di cui uno interno attraverso la scala di collegamento ai vari piani, rivestita in marmo lucidato, e uno esterno oltrepassando il cancello pedonale/carrabile e percorrendo la gradinata. (**FO_LU_29 – FO_LU_30**).

Ha una superficie utile residenziale complessiva di mq 92,52.

La scala interna è abbastanza luminosa poiché al pianerottolo vi è una porta a vetri ad una anta, con telaio

e struttura in alluminio a taglio termico che si apre sul prospetto posteriore della costruzione. (**FO_LU_29**)

Discesa la scala si sbarca nel disimpegno di mq 6,01, sulla cui destra si sviluppa la zona giorno e sulla sinistra attorno al camminamento di accompagni si sviluppa la zona notte e i relativi vani accessori. (**FO_LU_28**)

La zona giorno si compone di due ambienti attigui: una ampia e comoda cucina con annesso locale tecnico e una più piccola zona relax.

La cucina della superficie di mq 38,95, ha il piano di calpestio finito con mattoni in gres opaco tipo cotto, posato con fuga, delle dimensioni di cm 15x15 e cm 30x30 che creano un gradevole effetto geometrico e relativo zoccolino battiscopa (**FO_LU_31**); le pareti e il soffitto sono con ultimo strato di gesso finito a pittura, salmone alle pareti e bianca al soffitto (**FO_LU_32**). La porzione della parete su cui poggiano le basi, i pensili e il piano cottura è rivestita con mattoni che fungono da paraschizzi. Non è particolarmente luminosa nonostante vi siano due aperture: la finestra a scorrimento orizzontale con struttura e telaio in alluminio a taglio termico e vetrocamera senza elemento oscurante ma con barre antiintrusione, che si apre sul prospetto posteriore, è di ridotte dimensioni; la portafinestra posta in prospetto principale, anch'essa con struttura e telaio in alluminio bianco e vetrocamera, provvista di persiana come oscurante. (**FO_LU_33 – FO_LU_34**).

La cucina è riscaldata da un camino (**FO_LU_35 – FO_LU_36**).

In aderenza al vano scala e con accesso dalla cucina, salendo un gradino, si accede al locale tecnico, sprovvisto di aperture verso l'esterno; qui vi è alloggiato un capiente serbatoio e al contempo è utilizzato a dispensa al servizio della cucina; la pavimentazione continua a tappeto dalla cucina, le pareti sono in parte rifinite con intonaco di malta cementizia e in parte lasciate allo stato rustico, con mattoni forati a vista. (**FO_LU_37 – FO_LU_38 – FO_LU_39**).

Come già accennato dalla cucina attraverso un'ampia apertura a giorno si entra nella zona relax della superficie di mq 13,25. (**FO_LU_40**). La pavimentazione continua a tappeto; le pareti ed il soffitto sono finiti con ultimo strato di gesso pitturato bianco; prende luce diretta da una finestra di tolleranza a scorrimento orizzontale, con telaio e struttura in alluminio a taglio termico e vetrocamera, non vi è oscurante, ma vi sono le barre antiintrusione. I corpi illuminanti sono installati e alloggiati in una struttura in cartongesso posta lungo il lato corto della stanza. L'ambiente è dotato di ventilconvettore fan coil a pavimento per la climatizzazione invernale. (**FO_LU_41 – FO_LU_42 – FO_LU_43**).

La zona notte si sviluppa su entrambi i lati del corridoio della superficie di mq 6,01, la cui pavimentazione continua a tappeto e le pareti e il soffitto sono rifiniti con ultimo strato di gesso a pittura bianca. (**FO_LU_44**).

Come detto il corridoio è centrale rispetto ai vani che costituiscono la zona notte, quindi usciti dall'area living, sulla destra ci si immette nella sala da bagno e lavanderia della superficie di mq 8,25. Il pavimento è con mattoni da cm 20x20 posati con fuga, color beige stonizzato; le pareti sono rivestite fino ad una

altezza di ml 1,50 circa con piastrelle sabbia stonalizzato, e greca in chiusura; restante parte e il soffitto sono finiti con pittura antimuffa bianca. Anche in questo caso, trattandosi di ambienti seminterrati, la finestra è posta in alto; l'infisso è in alluminio a taglio termico a scorrimento orizzontale, vetrocamera e barre antiintrusione e si apre sul prospetto principale. E' provvisto di tutti gli elementi sanitari, quali lavabo, bidet, vaso e box doccia, vi è inoltre installata una pilozza. Il riscaldamento dell'accessorio è con termosifone a tre elementi radianti in alluminio bianco. (**FO_LU_45 – FO_LU_46 – FO_LU_47 – FO_LU_48 – FO_LU_49 -FO_LU_50 FO_LU_51**).

A seguire vi è un vano adibito a camera da letto doppia, della superficie di mq 12,37; la pavimentazione continua a tappeto dal corridoio; le pareti ed il soffitto sono con ultimo strato di gesso scagliola Pitturato di bianco; l'infisso, in alluminio a taglio termico, (che si apre sul prospetto laterale) è posto in alto ed è a scorrimento orizzontale, senza oscuranti e con barre antiintrusione. Vi è installato un ventilconvettore fan coil a pavimento per la climatizzazione invernale. (**FO_LU_52 – FO_LU_53 – FO_LU_54 – FO_LU_55 – FO_LU_56 -FO_LU_57**).

Con accesso dalla sponda sinistra del corridoio, ricavato nello spazio sottoscala, vi è un piccolo locale sgombero della superficie di mq 2,97 utilizzato dai debitori a stireria. Le finiture sia del piano pavimento che delle pareti e dell'intradosso della scala, sono le medesime elencate nei precedenti ambienti. (**FO_LU_58**).

A seguire vi è un altro vano utilizzato a camera da letto doppia della superficie di mq 10,72, che quanto a finiture rispetta quanto già visto e descritto negli altri ambienti principali del piano sottostrada. La luce diurna filtra da una finestra di tolleranza a scorrimento orizzontale protetta da barre antiintrusione, il cui telaio e struttura sono in alluminio a taglio freddo e vetrocamera. La climatizzazione invernale è con ventilconvettore fan Coil a pavimento. (**FO_LU_59 – FO_LU_60 – FO_LU_61 – FO_LU_62 – FO_LU_63 – FO_LU_64**).

Piano primo

Al piano primo si accede dalla scala interna realizzata in cls e rivestita in pedata e in alzata con marmo chiaro lucido; la seconda rampa è provvista di ringhiera in ferro battuto con volute. Il vano scala è molto luminoso e gode di luce e aria diretta che filtra dall'apertura posta al pianerottolo e che si affaccia sul prospetto posteriore della residenza; l'infisso e con telaio e struttura in alluminio taglio termico e vetrocamera. (**FO_LU_65**)

Oltrepassate due rampe di scale si sbarca su un disimpegno della superficie di mq 8,73, dove il piano di calpestio è rivestito con mattoni in gres porcellanato 50x50 nei toni del sabbia stonalizzato, posati con fuga; le pareti sono finite con ultimo strato di gesso successivamente tinteggiato giallo paglierino; il soffitto, anch'esso con ultimo strato di gesso è finito però con pittura bianca e vi sono alloggiati i corpi illuminanti. Prende luce e aria da una portafinestra ad una anta, che affaccia sul terrazzino realizzato sul prospetto

laterale, la cui struttura e telaio sono in alluminio taglio termico e vetrocamera; la persiana anch'essa in alluminio taglio termico di colore marrone effetto legno ne è oscurante. (FO_LU_66 – FO_LU_67 – FO_LU_68)

Attorno al disimpegno si sviluppa la zona notte e i relativi servizi igienici.

Appena sbarcati sulla destra, attraversata una porta in legno si accede ad un ambiente della superficie di mq 12,39, adibito a camera da letto doppia; la pavimentazione continua a tappeto dal disimpegno e le pareti sono finite con ultimo strato di gesso e pittura color salmone, mentre il soffitto, anch'esso con ultimo strato di gesso e finito con pittura bianca. La camera è abbastanza luminosa, prende luce e aria diretta da una finestra con infisso a due ante con struttura e telaio in alluminio a taglio termico di colore bianco e vetrocamera, e persiana in alluminio a taglio termico di colore marrone effetto legno che fa da oscurante.

La climatizzazione invernale è assicurata da un ventilcovettore fanc oil a pavimento installato sotto la finestra. (FO_LU_69 – FO_LU_70 – FO_LU_71 – FO_LU_72 – FO_LU_73 -FO_LU_74 – FO_LU_75).

Sempre sul disimpegno a sinistra dello sbarco è stato realizzato il bagno padronale della superficie di mq 4,52, nel quale prevale il contrasto tra il bianco e il nero; infatti il piano di calpestio è pavimentato con piastrelle di granito nero assoluto, le pareti di destra e sinistra sono rivestite fino ad una altezza di ml 2,00 con piastrelle rettangolari color bianco opaco interrotte da greca a fondo nero e motivi floreali stilizzati a contrasto e bacchetta di chiusura nera; la parete frontale invece è rivestita invece con piastrelle rettangolari color nero opaco interrotte da greca a fondo bianco e motivi floreali stilizzati a contrasto e bacchetta di chiusura bianca. La restante porzione di parete e il soffitto sono finiti con ultimo strato di gesso e pittura antimuffa bianca. Il servizio si sviluppa su due livelli raccordati da un gradino. Gli elementi igienici sono così disposti: sulla parete di destra lavabo bidet e vaso, mentre la vasca angolare è posizionata in aderenza alla parete di fondo e su parte di quella di sinistra. Trattasi di ambiente discretamente luminoso che prende luce e aria diretta da una finestra con infisso a due ante battenti posta sulla parete sinistra; l'infisso è con telaio e struttura in alluminio a taglio termico e vetrocamera smerigliato, e persiana come oscurante. Nella sala da bagno vi è installato un termoarredo scaldasalviette cromo curvo. (FO_LU_76 – FO_LU_77 – FO_LU_78 – FO_LU_79 – FO_LU_80 – FO_LU_81).

Frontalmente lo sbarco sul disimpegno, attraversata una porta scorrevole su mantovana, si giunge in un altro piccolo disimpegno della superficie di mq 1,43 sul quale si affacciano due camere da letto e un servizio igienico; la pavimentazione continua a tappeto dall'ambiente precedente e le finiture sono le medesime. (FO_LU_82).

L'ambiente utilizzato a camera da letto, avente una superficie di mq 10,64, ha la pavimentazione che continua a tappeto dal disimpegno; le pareti sono finite con ultimo strato di gesso e pittura arancione mentre il soffitto è finito con pittura bianca e perimetralmente all'interno della struttura in cartongesso vi

sono alloggiati i corpi illuminanti. Prende luce e aria diretta da una finestra che si apre sul prospetto principale; l'infisso è con telaio e struttura in alluminio a taglio termico di colore bianco e vetrocamera; la persiana anch'essa in alluminio a taglio termico di colore marrone effetto legno ne è l'oscurante. Il termoventilconvettore fanc oil a pavimento è installato sotto la finestra e garantisce la climatizzazione invernale. ([FO_LU_83 – FO_LU_84 – FO_LU_85 – FO_LU_86 – FO_LU_87](#)).

A seguire attraverso una porta a pacchetto simmetrica in legno si accede al servizio igienico della superficie di mq 3,08, il cui piano di calpestio è rivestito con mattoni in gres color glicine ; le pareti sono rivestite fino ad una altezza di ml 2,00 circa, in parte con gli stessi mattoni del pavimento e in parte con mattoni effetto mosaico con i toni che sfumano dal glicine; la restante porzione delle pareti e il soffitto sono finiti con ultimo strato di gesso e successiva pittura antimuffa bianca. E' provvisto di tutti gli elementi sanitari quali lavabo, bidet, vaso e piatto doccia con incluso box. La luce diurna filtra da una finestra con infisso in alluminio a taglio termico con apertura con anta a ribalta, sistema che permette di aprire le finestre sia a battente che a vasistas, posizionando la stessa maniglia in due differenti posizioni di apertura; la persiana ad una anta in alluminio a taglio termico color marrone effetto legno è l'oscurante. Sulla parete destra è installato il termoarredo scaldasalviette bianco. ([FO_LU_88 – FO_LU_89 – FO_LU_90 – FO_LU_91](#)).

L'altro vano adibito dagli esecutati a camera da letto matrimoniale, ha una superficie di mq 14,03; la pavimentazione continua a tappeto dal disimpegno; le pareti sono con ultimo strato di gesso e pittura color glicine, mentre il soffitto è finito con ultimo strato di gesso Pitturato bianco.

Prende luce diretta dalla finestra con infisso in alluminio a taglio termico a due ante e vetrocamera e persiana per oscurante. vi è installato un termoventilconvettore fancoil a pavimento per riscaldare la camera nei mesi invernali. ([FO_LU_92 – FO_LU_93 – FO_LU_94](#)).

Piano sottotetto

Il sottotetto accessibile è destinato a zona notte e servizio igienico. Vi si accede dalla scala interna che prosegue dal piano primo. La scala è con struttura in ferro ancorata a parete, i gradini sono in legno e la ringhiera è in ferro battuto con volute. E' strutturata con due rampe e un pianerottolo a ventaglio. ([FO_LU_95 – FO_LU_96 – FO_LU_97](#)).

Si sbarca su un ballatoio interno della superficie di mq 2,10 protetta da ringhiera in ferro battuto che continua dalla scala; la pavimentazione è con mattoni in gres porcellanato effetto listone legno essenza rovere sbiancato posato con fuga. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti con ultimo strato di gesso a pittura bianca. ([FO_LU_98 – FO_LU_99](#)).

Frontalmente lo sbarco, attraversato una porta in legno, ci si immette nel locale sottotetto con falde spioventi. inizialmente si viene accolti in un ambiente della superficie di mq 16,60 attrezzato a camera da

letto matrimoniale; la pavimentazione continua a tappeto dal ballatoio, le pareti e l'intradosso del solaio sono con ultimo strato di gesso finito a pittura bianca. Prende luce e aria diretta da una portafinestra posta sulla parete di destra, che si apre sul terrazzino che aggetta dal prospetto laterale; la portafinestra ha infisso a due ante in alluminio a taglio termico bianco, e persiana anch'essa in alluminio a taglio termico color marrone effetto legno che funge da oscurante. (**FO_LU_100 – FO_LU_102 – FO_LU_103 – FO_LU_104 – FO_LU_105**).

Sulla parete di sinistra della camera da letto vi sono due aperture: una conduce al servizio igienico e l'altra in uno sgabuzzino dal quale a sua volta si arriva ad un piccolo locale ricavato nella parte finale dello spiovente che arriva fino alla linea di gronda. (**FO_LU_106**).

Il bagno a servizio della camera è mq 6,54; la pavimentazione continua a tappeto dal vano precedente; è posto su due livelli raccordati con un gradino; le pareti sono rivestite fino ad una altezza di ml 2,00 con mattoni in gres porcellanato opaco color arancio, che ad una altezza di circa ml 1,00 dalla linea del pavimento, è interrotto da una greca in contrasto. L'angolo tra la parete di sinistra e la parete di fondo è rivestito a tutta altezza, fino alla lena di colmo del soffitto e vi è installato il box doccia; il lavabo, bidet e vaso sono invece poggiati sulla parete di destra; sulla parete di sinistra vi è la finestra che prospetta sulla facciata posteriore; l'infisso è a due ante, ha telaio e struttura in alluminio a taglio termico di colore bianco e vetrocamera smerigliato e persiana oscurante. Vi è installato un termosifone con tre elementi radianti in alluminio bianco. (**FO_LU_107 – FO_LU_108 - FO_LU_109**).

Come già anticipato, attigamente al bagno, nella parte dove la falda spiovente declina verso la linea di gronda, vi è lo sgabuzzino e da qui un altro piccolo locale deposito; la pavimentazione continua a tappeto e le finiture delle pareti e dell'intradosso del solaio sono con ultimo strato di gesso a pittura bianca. (**FO_LU_110**).

Sentiti i debitori circa lo stato abitativo dei luoghi, riferiscono che sono da loro stessi abitati stabilmente.

Lo stato conservativo del cespote è sicuramente ottimo; è evidente che si tratta di immobile di recente fattura; gli ambienti sono salubri, non vi sono tracce di muffe o umidità. Gli esterni sono molto curati e ben tenuti.

Tutta l'impiantistica è eseguita sottotraccia ed è realizzata rispettando le vigenti norme in materia.

Da un primo esame condotto a vista, senza l'ausilio di mezzi tecnici il corpo di fabbrica non sembra essere oggetto di cedimenti strutturali.

• STIMA DEL CESPITE

Per determinare il valore venale dell'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, ubicata nella via principe Avv. Emanuele Sulsenti a Modica, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo di stima, in quanto esprime il rapporto

di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Verrà pertanto calcolato esponendo gli adeguamenti e le correzioni alla stima. Si prenderanno come riferimento i valori comparativi dell'OMI.

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al mq.

Esame della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, nel Comune di Modica riferiti al primo semestre dell'anno 2024: zona D3, microzona catastale n°0 tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, ovvero fascia Periferica/Modica Sorda, per abitazioni di tipo Ville e Villini con finiture esterne ordinarie, prive di elementi di pregio e con rifiniture interne di buona fattura con materiali che hanno caratteristiche di particolare qualità con destinazione d'uso residenziale ed uno stato conservativo buono indica:

- Per la residenza una forbice di valore tra €. 750,00 e € 1.100,00 al mq e considerando lo stato dell'immobile si reputa congruo il valore pari a **€ 1.000,00/mq** (Euro mille/00 al mq);
- per verande e balconi un valore pari al 30% del valore dell'immobile **€ 300,00/mq** (euro trecento/00 al mq);

Si ha quindi:

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
Piano Seminterrato	Mq 102,26	€/mq 1.000,00	€. 102.226,00
Piano terra	Mq. 97,59	€/mq 1.000,00	€. 97.590,00
Piano primo	Mq. 54,72	€/mq 1.000,00	€. 54.720,00
Piano sottotetto	Mq. 23,34	€/mq 1.000,00	€. 23.340,00
Veranda Piano terra	Mq. 13,25	€/mq 300,00	€. 3.975,00
Veranda piano Primo	Mq. 41,33	€/mq 300,00	€. 12.399,00
Balcone Piano sottotetto	Mq. 5,01	€/mq 300,00	€. 1.503,00
Giardino Esterno	Mq. 375,00	€/mq 90,00	€. 33.750,00

		SOMMANO	€. 329.357,00
	<i>Per arrotondamento</i>		€. 329.350,00

Per un totale di €. 329.350,00 (euro trecentoventinovemilatrecentocinquanta/00).

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€. 329.350,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	-€. 49.402,50
Spese regolarizzazione edilizia *	-€. 8.587,76
Spese per regolarizzazione catastale*	-€. 140,00
Valore di mercato finale unità immobiliare	€. 271.219,74

* sono da compensarsi a parte le spese tecniche.

Diconsi Euro duecentosettantunomiladuecentodiciannove/74

- **Conclusioni**

Nella speranza di avere risposto in modo esauriente ai quesiti posti dal Signor Giudice, si rimette la presente perizia e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti o nuovi quesiti.

Tanto per l'incarico ricevuto

DOTT. ARCH. *