

## TRIBUNALE DI RAGUSA

All'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Immobiliare n.81/2023 del Tribunale di Ragusa, dott. A.Pianoforte

Promossa da: XXXXXXXXX (procuratrice di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E.: DOTT. PIANOFORTE ANTONIO

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Carmelo Butera, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.880, con domicilio eletto in Ragusa, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, dott. A. Pianoforte, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.81/2023 notificato in data 14/05/2024.

Per portare a compimento il mandato conferito, si seguirà lo schema proposto dal G.E.

**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***

In seguito all'esame di documentazioni catastali, dopo aver acquisito documentazione tecnica presso gli uffici preposti e dopo aver eseguito le relative

pag.1/48

dott. ing. Carmelo Butera

ispezioni ipotecarie il CTU ed il custode giudiziario hanno effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 09/05/2023 ai nn. 7462 del registro generale e 5419 del registro particolare a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Conegliano (TV) (c.f. XXXXXXXXXXX) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Modica (RG) il XXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il bene trascritto nell'atto di pignoramento è riportato nell'Unità Negoziale n.1:

- Fabbricato identificato al fg.227 p.la 3303 sub.1 (nella precedente formalità identificato al fg. 172 p.la 1845 sub.3) del Comune di Modica di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.

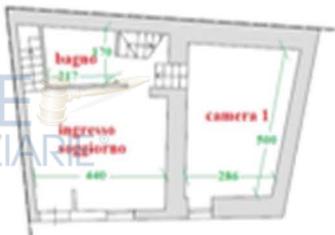
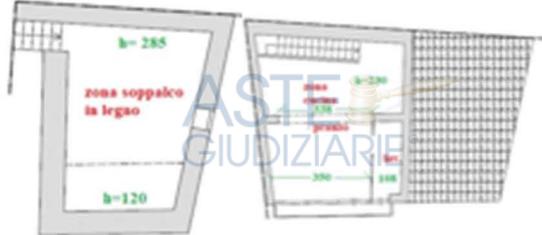


<b>LOTTO UNICO</b>	
<b>Esecuzione Immobiliare n.81/2023</b> <b>Giudice Dott. PIANOFORTE ANTONIO</b> <b>Custode Giudiziario avv. Di Rosa Pina</b> <b>Esperto del procedimento: ing. Carmelo Butera</b>	
Diritto	Diritto di piena proprietà per immobile appartenente al Lotto UNICO
Bene	Immobile per civile abitazione
Ubicazione	Modica, via Aprile n. 15 (piano terra e primo)
Titolarità	Atto di donazione rogato dal Notaio Giuseppe Terranova in data 22/07/1998 Repertorio n. 54329, trascritto il 08/08/1998 ai numeri 10268 RG registro d'ordine, n. 8337RP registro particolare.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio.
Dati Catastali	<u>Unità negoziale n.1</u> : Fabbricato identificato al fg. 227 p.lla 3303 sub. 1 (nella precedente formalità al fg. 172 p.lla 1845 sub. 3) del Comune di Modica di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera quota di proprietà
Lotto	Lotto UNICO
Occupazione	Libero, non Occupato
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e abusi	Si sono riscontrati diverse irregolarità ed abusi
Immobile insanabile	Immobile non sanabile, occorre eseguire il ripristino dei luoghi come riportato al punto 1.C). a della perizia CTU
Titolarità urbanistica	Autorizzazione Edilizia n. 162 del 25/06/1998 - Autorizzazione Edilizia n. 307 del 04/12/1998
Agibilità / abitabilità	non è presente dichiarazione di agibilità/abitabilità
Divisibilità	Il lotto è pignorato per intera quota di proprietà
Valore di mercato	142.302,00
Valore di vendita forzata	125.246,70
Valore del canone di mercato	
Vendibilità e motivo	immobile residenziale nel centro storico di Modica
Vincoli	Si riscontrano vincoli paesaggistici
Edilizia agevolata	
Oneri	
APE	A seguito della circolare/provvedimento generale del Tribunale di Ragusa in tema di redazione Ape/Acquisizione CDU del 18/11/2021, allo stato attuale non viene disposta la redazione dell'APE per l'immobile residenziale



Immobile residenziale	
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, immobile al fg. 227 p.lla 3303 sub.1 e precedente identificativo	<b>Iscrizioni</b>
	ISCRIZIONE del 03/03/1998 - Registro Particolare 1409 Registro Generale 10963.Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 55174 del 02/03/1998. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: - Comunicazione n. 1005 del 06/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/05/2008. - Cancellazione totale eseguita in data 03/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
	ISCRIZIONE del 20/03/2008 - Registro Particolare 1357 Registro Generale 5807.Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 16146/4537 del 19/03/2008.IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
	ISCRIZIONE del 16/11/2012 - Registro Particolare 2432 Registro Generale 17210. Pubbico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 695/2012 del 15/06/2012 . IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 934 del 09/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 1305 del 27/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 1965 del 25/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 2545 del 07/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
	ISCRIZIONE del 06/11/2013 - Registro Particolare 2288 Registro Generale 14610.Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1479 del 18/10/2013. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
	<b>Trascrizioni</b>
	TRASCRIIZIONE del 09/03/2016 - Registro Particolare 1009 Registro Generale 2817. Pubbico ufficiale UFF. UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 770 del 19/02/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
	TRASCRIIZIONE del 03/05/2023 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 7462 Pubbico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI RAGUSA Repertorio 921 del 14/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	TRASCRIIZIONE del 01/04/1998 - Registro Particolare 3530 Registro Generale 4299.Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 54078 del 13/03/1998 ATTO TRA VIVI -
	TRASCRIIZIONE del 08/08/1998 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 10268.Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 54929 del 22/07/1998.ATTO TRA VIVI -
TRASCRIIZIONE del 08/03/2016 - Registro Particolare 1803 Registro Generale 2817.Pubblico ufficiale UFF. UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 770 del 19/02/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
TRASCRIIZIONE del 09/05/2023 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 7462 Pubbico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI RAGUSA Repertorio 921 del 14/04/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	



LOTTO				
Descrizione	Il Cespite in oggetto è un immobile residenziale ubicato nel centro storico del Comune di Modica; l'immobile è libero, è in pessime condizioni di manutenzione, sono presenti evidenti fenomeni di umidità dovuti alle infiltrazioni dall'immobile retrostante allo stato attuale in totale stato di abbandono.			
Destinazione	IMMOBILE a destinazione "residenziale"			
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m <sup>2</sup> ]	Indice	Sup. commerc. [m <sup>2</sup> ]
Piano terra	immobile residenziale	51		
Primo Piano	immobile residenziale	16,5		
Terrazza	piano primo	17		
<b>Valore di mercato</b>				<b>1 42.302,00</b>
<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA*</b>				<b>1 25.246,70</b>
<b>Valore del Canone di mercato (se richiesto)</b>				
* - Vedi relazione per la composizione del lotto e del relativo valore di vendita forzata				
				
				
				



**CESPITE****1.B).a “Esaminare la completezza/ idoneità dei documenti in atti.”**

Esaminando la documentazione telematica pervenuta al CTU, questa appare sufficiente allo svolgimento dell'incarico assegnato.

**1.B).b “Esaminare la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari.”**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 09/05/2023 ai nn. 7462 del registro generale e 5419 del registro particolare a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Conegliano (TV) (c.f. XXXXXXXXXXX) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Modica (RG) il XXXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il bene trascritto nell'atto di pignoramento è riportato nell'Unità Negoziale n.1, Fabbricato identificato al fg.227 p.IIa 3303 sub.1 (nella precedente formalità al fg.172 p.IIa 1845 sub.3) del Comune di Modica di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà. Il fabbricato è pervenuto al debitore esecutato per atto di donazione rogato dal Notaio Giuseppe Terranova in data 22/07/1998 repertorio n.54929, trascritto il 08/08/1998 ai numeri 10268 RG registro d'ordine, n.8337RP registro particolare.

In allegato si riporta il titolo di proprietà sopra citato.

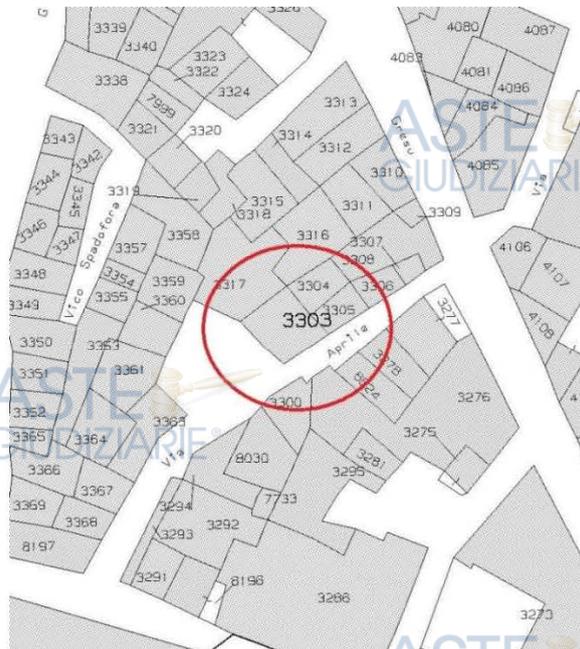
**1.B).c “Verificare i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.”**

Si riportano i dati catastali dell’immobile che costituisce il Cespite in oggetto acquisiti mediante visura storica presso l’Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
227	3303	1	1	A/4	5	5 vani	69 mq totale, escluse aree scoperte 66 mq	242,73 €
XX								
COMUNE DI MODICA								
XX								
nata a MODICA (RG) il XXXXXXXXXX				(CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)			Proprietà per 1/1	

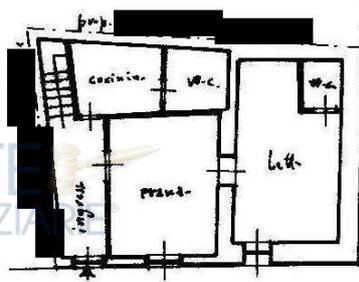
A seguire il CTU riporta uno stralcio della vigente mappa catastale in cui è evidenziata la particella del Cespite in oggetto. L’indirizzo corretto dell’immobile è via Aprile n.25.

**Stralcio Mappa catastale fg. 227 particella 3303**



A seguire si riporta uno stralcio della planimetria catastale vigente della particella 3303 sub.1 del foglio 227; nel paragrafo 1.C).a il CTU riporta tutte le difformità riscontrate nell'immobile residenziale.

Stralcio planimetria catastale fg. 227 particella 3303 sub.1



P.T.

VIA APRILE



P.1°

Inquadratura  
227 - Particella 3303 - Subalterno 1 >

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

Al debitore esecutato l'immobile appartenente al Cespite è pervenuto per:

- atto di Donazione del 22/07/1998, Notaio G. Terranova da Modica, Rep. n. 54929, trascritto in data 08/08/1998 ai n.10268/8337, da potere di XXXXXXXXXXXX(madre della debitrice esecutata), nata a Modica (RG) il XXXXXXXXXXXX.
- Alla sig.ra XXXXXXXXXXXXI l'immobile era pervenuto per Atto di Donazione del



13/03/1998, Notaio G. Terranova da Modica, Rep. n. 54078, trascritto in data 01/04/1998 ai n. 4299/3530, da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Modica il XXXXXXXXXXXX.

- Alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX, a sua volta, l'immobile era pervenuto per Atto di Donazione del 16/05/198, Notaio Pulino da Modica, registrato al n. 2201, trascritto in data 20/05/1983 ai n. 6858/6212, da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Modica il 22/04/1901.

In allegato il CTU riporta copia dell'atto di donazione del 22/07/1998 sopra citato.

Come da ispezione ipotecaria eseguita in data 03/12/2024, dopo la trascrizione del 09/05/2023 (registro particolare 5419 registro generale 7462 - verbale di pignoramento immobili) non sono presenti trascrizioni successive.

**1.B).e "Verificare la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione."**

Dalla lettura dei documenti in possesso, la piena proprietà del Cespite in pignoramento è pervenuto al debitore esecutato giusto atto di Donazione del 22/07/1998, Notaio G. Terranova da Modica, Rep. n. 54929, trascritto in data 08/08/1998 ai n.10268/8337, da potere di XXXXXXXXXXXXXXX(madre della debitrice esecutata), nata a Modica (RG) il XXXXXXXXXXXX.



**1.B).f "Verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio [...]"**

Il CTU in data 03/12/2024 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria dell'immobile in pignoramento , si riporta a seguire l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

**Immobile identificato al catasto fabbricati al fq. 227 p.IIa 3303 sub.1  
Comune di Modica**

1. TRASCRIZIONE del 08/03/2016 - Registro Particolare 1803 Registro Generale 2817. Pubblico ufficiale UFF. UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 770 del 19/02/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 09/05/2023 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 7462  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI RAGUSA Repertorio 921 del 14/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'immobile in oggetto è stato generato dall'immobile al foglio 172 particella 1845 sub.3 per variazione per bonifica identificativo del 20/02/2015 (n.7519.1/2015).

Il CTU in data 12/12/2024 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria dell'immobile in pignoramento nella precedente formalità:

1. TRASCRIZIONE del 01/04/1998 - Registro Particolare 3530 Registro Generale 4299.Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 54078 del 13/03/1998 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. TRASCRIZIONE del 08/08/1998 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 10268.Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 54929 del 22/07/1998.ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
3. ISCRIZIONE del 03/09/1998 - Registro Particolare 1409 Registro Generale 10963.Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 55174 del 02/09/1998. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 1005 del 06/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/05/2008.
- Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2008 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 20/03/2008 - Registro Particolare 1357 Registro Generale 5807.Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 16146/4537 del 19/03/2008.IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. ISCRIZIONE del 16/11/2012 - Registro Particolare 2432 Registro Generale 17210. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 695/2012 del 15/06/2012 . IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 934 del 09/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1305 del 27/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1965 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 2545 del 07/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 06/11/2013 - Registro Particolare 2288 Registro Generale 14610.Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1479 del 18/10/2013. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 08/03/2016 - Registro Particolare 1803 Registro Generale 2817.Pubblico ufficiale UFF. UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 770 del 19/02/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 09/05/2023 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 7462 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI RAGUSA Repertorio 921 del 14/04/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**1.C).a "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica."**

Il Cespite in oggetto è un immobile residenziale ubicato a Modica in via Aprile n.25 identificato al N.C.E.U al fg.227 p.IIa 3303 sub.1 (nella precedente formalità al fg.172 p.IIa 1845 sub.3).

Il CTU, dopo aver consultato presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica i fascicoli che hanno interessato l'immobile in pignoramento, schematizza quanto a seguire riportato:

- Nell'atto di provenienza (atto di Donazione del 22/07/1998, Notaio G. Terranova da Modica, Rep. n.54929, trascritto in data 08/08/1998 ai n.10268/8337) viene riportato come titolo autorizzativo un nulla osta del 1967 e precisamente *"la casa oggetto del presente atto è stata costruita giusta progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Modica nella seduta dell'11 Agosto 1967, verbale n. 2300, e relativo Nulla Osta rilasciato in data 11 Agosto 1967, e che in data 25 giugno 1998 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Modica autorizzazione n. 162/1998 per l'esecuzione di opere di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985"*.

L'ufficio tecnico comunale non è riuscito a reperire con queste informazioni nessun relativo titolo autorizzativo.

I titoli autorizzativi invece reperiti sono stati i seguenti:

- Autorizzazione Edilizia n.162 del 25/06/1998 (relativa a lavori interni, sostituzione pavimentazione, rifacimento impianti tecnologici, stonacatura ed intonacatura parziale delle pareti).

- Autorizzazione Edilizia n. 307 del 04/12/1998 (lavori di manutenzione delle facciate comprendenti anche la revisione della copertura a tetto).

Queste autorizzazioni non riportano informazioni in merito alla rappresentazione della distribuzione interna dell'immobile. Non sono presenti rilievi fotografici dell'immobile all'atto della presentazione delle sopra citate pratiche edilizie.



Occorre puntualizzare che per l'ottenimento dell'autorizzazione n.307 del 04/12/1998 è stato richiesto il parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa (riferimento Nulla Osta prot. 3398/II del 21/10/1998), parere propedeutico al rilascio dell'Autorizzazione comunale. In tale documentazione è presente un rilievo fotografico dell'esterno dell'immobile in pignoramento in cui non è presente la copertura del terrazzo.

La planimetria catastale dell'immobile, risalente al 26/02/1998, rispecchia la descrizione riportata nell'atto di Donazione (in tale rilievo fotografico non è presente la struttura di copertura oggi presente nel terrazzo), ossia *"Casa sita in Modica nella via Aprile n. 25, composta da tre vani ed accessori a piano terra e da un ripostiglio, lavanderia e artistante terrazza a livello primo piano, con cisterna e con tutt'altri accessori e pertinenze, confinante con casa di Basile Cosimo, con casa di Cerruto Salvatore, con la via Aprile, salvo altri"*.

Lo stato di fatto dell'immobile a seguito del sopralluogo effettuato risulta difforme alla planimetria catastale vigente e in particolare:

- per diversa distribuzione interna;
- è stato realizzato un soppalco interno con struttura in legno;
- è stato realizzato un volume aggiuntivo al piano primo in corrispondenza della zona terrazza, volume realizzato per garantire più spazio nella zona cucina-pranzo, realizzando inoltre anche una lavanderia.

Per tali opere in difformità alla planimetria catastale esistente non è emerso alcun provvedimento autorizzativo. Complessivamente successivamente al 1998 nell'immobile pignorato sono state eseguite delle opere abusive che hanno comportato un aumento di superficie interna (realizzazione di un soppalco) e di volume (realizzato coprendo la zona terrazza), rispetto alla originaria consistenza dell'immobile, così come descritto nei titoli di proprietà e come riportato nella vigente planimetria catastale.



A seguire si riporta uno stralcio delle planimetrie dello stato di fatto dell'immobile a seguito sopralluogo del CTU

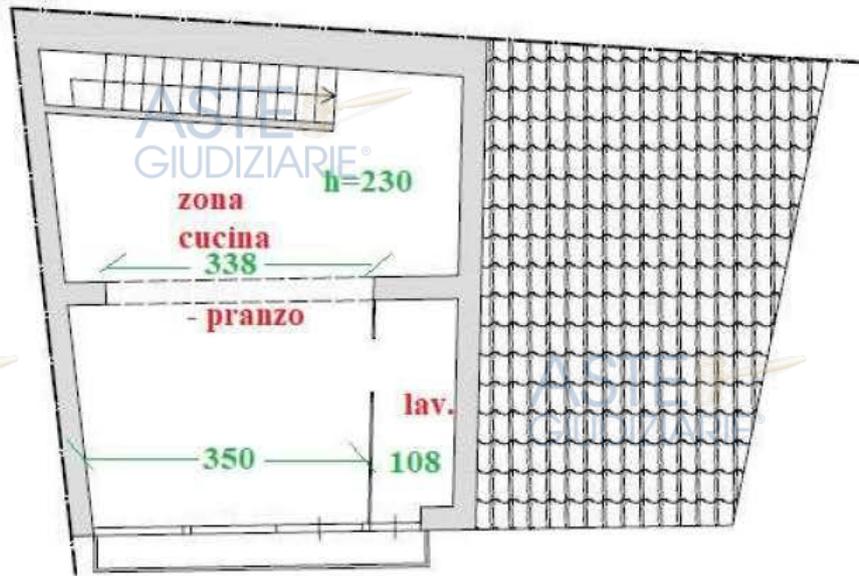
PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO SOPPALCO

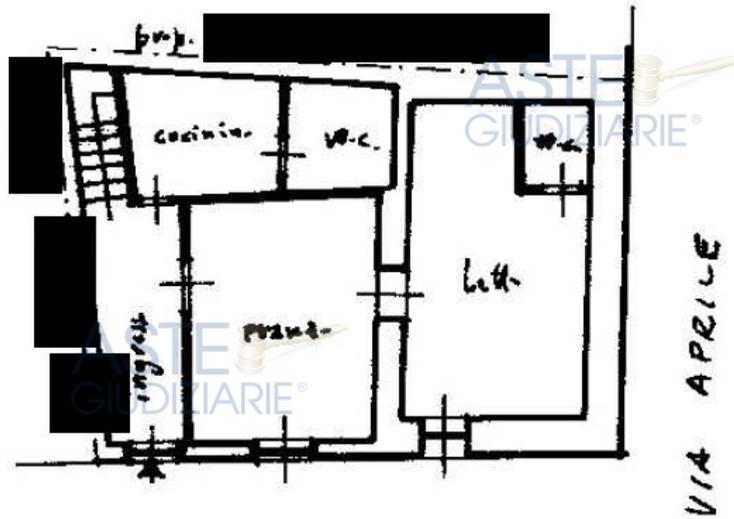


PLANIMETRIA PIANO PRIMO

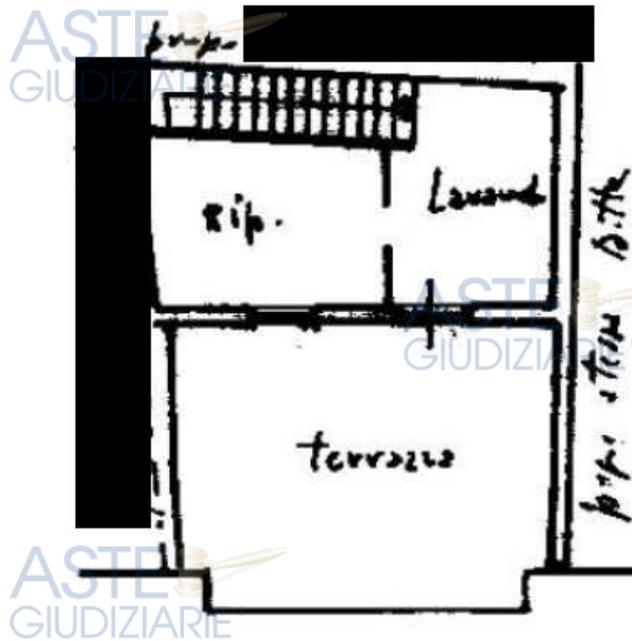


A seguire si riporta anche lo stralcio della planimetria catastale vigente:

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO



P. 1°

A parere del CTU relativamente all'eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile in pignoramento

- visto che le difformità realizzate hanno interessato le parti strutturali dell'immobile senza alcun parere degli enti competenti (Genio Civile) e la cui eventuale verifica per la regolarizzazione non sarebbe di semplice esecuzione (occorrerebbe eseguire una non semplice verifica strutturale dell'intero immobile con l'eventuale necessità di provvedere all'inserimento di elementi di rinforzo strutturale nell'immobile);
- visto che le opere realizzate hanno determinato un aumento di volume dell'immobile;

- visto che lo strumento urbanistico vigente classifica tali zone come A3 ossia Centro Storico, dove sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo e quindi non di ristrutturazione edilizia (come invece abusivamente realizzato);  
occorrerebbe procedere ad una demolizione delle opere realizzate senza alcun titolo autorizzativo e procedere ad un ripristino dei luoghi.

Volendo riassumere le spese necessarie per eseguire quanto sopra riportato (oneri demolizione del soppalco, della copertura della zona terrazza con i relativi ripristini, oneri per le competenze tecniche per la richiesta delle autorizzazioni) si considera complessivamente a margine di sicurezza (vista anche la zona di intervento) un importo pari a circa 12.000,00 euro.

**1.C).b “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile.”**

Visto quanto sopra riportato e dai controlli eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Modica, per l’immobile in oggetto non è stato mai rilasciato dichiarazione di agibilità dello stabile.

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

Come riportato al punto 1.C).a il CTU ha riportato per l’unità immobiliare appartenente al Cespite i principali titoli autorizzativi rilasciati, il CTU ha inoltre descritto ciò che è necessario eseguire per la regolarizzazione indicando i relativi costi.

**1.C).d “ Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa).”**

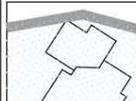
Dai documenti in possesso non sussistono oneri urbanistici pendenti relativi alle autorizzazioni edilizie rilasciate.



**1.C).e “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.”**

Consultando il vigente P.R.G. del Comune di Modica , segue che il Cespite in oggetto ricade nella zona **A3** centro storico



A3	Centro storico L.n°1497/1939					ART. 32	
----	---------------------------------	--	--	--	--	---------	---



**1.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.”**

Consultando il vigente P.R.G. del Comune di Modica, consultando il geoportale della Regione Sicilia (<https://www.sitr.regione.sicilia.it>) segue che il Cespite in oggetto ricade nell'area tutelata PL 07 , Altipiano Ibleo, nello specifico area tutelata art.142 , lettera g , DLGS 42/04

Stralcio del piano paesaggistico vigente

Visualizzatore



dicembre 16, 2024

1:1.128  
0 0,01 0,01 0,03 ml  
0 0,01 0,02 0,04 km

Area2 SITR



**1.E) “Fare accesso, con l’assistenza del custode, all’immobile pignorato per:**

**1.E).a “Verificarne la consistenza e l’esatta identificazione.”**

**1.E).b “Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie.”**

**1.E).c “Accertare lo stato di conservazione.”**

**1.E).d “Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.”**

**1.E).e “Verificare lo stato di possesso/godimento; identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell’immobile la consistenza e l’esatta identificazione.”**

**1.E).f “Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l’assistenza del custode [...].”**

Il CTU ha effettuato il sopralluogo presso l’immobile in pignoramento, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode delegato; se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal CTU alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso. Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sull’immobile oggetto di pignoramento, il CTU rimanda ai paragrafi relativi alla stima.



**1.F) “Accertare, con controllo presso l’amministrazione condominiale l’ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l’esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell’anno in corso e nell’anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.).”**

Il Cespite in oggetto non presenta spese di tipo condominiale.

**1.G) “Verificare, con controllo presso l’Agenzia delle entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia).”**

Come da sopralluogo effettuato emerge che l’immobile in oggetto è allo stato attuale non abitato e visto il suo stato di manutenzione (presenza di umidità anche per infiltrazione di acqua piovana dagli immobili retrostanti) difficilmente potrebbe essere reso allo stato attuale abitabile.

**1.H).a “Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale l’attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.).”**

L’immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 09/05/2023 ai nn. 7462 del registro generale e 5419 del registro particolare.

Come sopra riportato in data 03/12/2024 il CTU ha eseguito presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria del Cespite e ha riportato l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all’atto di pignoramento.



**1.H).b "Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)."**

L'immobile in pignoramento è di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà. Il fabbricato è pervenuto al debitore esecutato per atto di donazione rogato dal Notaio Giuseppe Terranova in data 22/07/1998 repertorio n.54929, trascritto il 08/08/1998 ai numeri 10268 RG registro d'ordine, n.8337RP registro particolare.

In allegato si riporta il titolo di proprietà sopra citato.

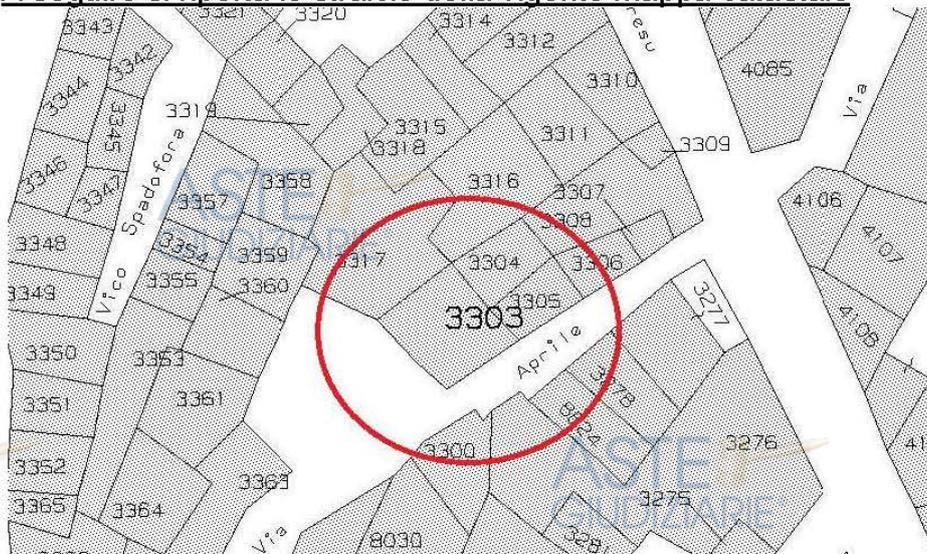
**1.I) "Predisporre la relazione di stima [...] precisando:"**

**1.I).a "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali [...]"**

Come riportato sull'atto di pignoramento notificato, il Cespite riassume il seguente immobile:

- Fabbricato identificato al fg.227 p.lla 3303 sub.1 (nella precedente formalità al fg. 172 p.lla 1845 sub.3) del Comune di Modica di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.

A seguire si riporta lo stralcio della vigente mappa catastale



Pag 22/48

dott. ing. Carmelo Butera



Il Cespite in oggetto è costituito dall'unità negoziale n.1; la particella confina a nord con le particelle 3304 e 3305, a sud-est con la via Aprile, ad ovest con la particella 3317.

**1.I).b "Sommaria descrizione del bene."**

Il Cespite in oggetto è un immobile residenziale (fabbricato identificato al fg. 227 p.IIa 3303 sub.1 del Comune di Modica). Il Cespite è ubicato nel centro storico di Modica (zona "Modica Alta") a pochi metri di distanza dalla Chiesa di San Giovanni Evangelista, all'interno di un isolato costituito da abitazioni di tipo economico-popolare. L'immobile confina a sud-est con la via Aprile, accesso principale dal civico 25 tramite gradonata nella zona di slargo, rialzata rispetto la strada.

A seguire si riporta una vista aerea del Cespite



Pag 23/48

dott. ing. Carmelo Butera



Il cespite si estende al piano terra (posto su due quote con dislivello di circa 1 metro) e al primo piano; è costituito da un piano terra in cui si sviluppa un ambiente unico destinato ad ingresso-soggiorno (sup. netta circa 22,00 m<sup>2</sup> ed altezza 3,17 m), un bagno (sup. netta circa 4,30 m<sup>2</sup> ed altezza 3,17m) ed una scala che mette in collegamento tale ambiente con una camera posta ad una quota inferiore (più bassa di circa 1 metro) di superficie di circa 16,10 m<sup>2</sup> ed altezza 2,62 m.

Nella prima camera di ingresso sono presenti altre due scale in muratura che conducono agli ambienti in elevazione dell'edificio, posti a due quote diverse.

Una scala conduce al soppalco realizzato con travi in legno e perlinato (ambiente privo di titolo autorizzativo e non presente nelle vigenti planimetrie catastali), questa zona si estende per circa 17 m<sup>2</sup> con altezza al colmo di circa 2,84 metri ed in gronda di circa 1,20 metri. La restante scala conduce al primo piano in cui è stato realizzato, con un ampliamento non autorizzato, un ambiente di pranzo-cucina che si estende per circa 26 m<sup>2</sup> con altezza di circa 2,31 metri nel punto più alto e di circa 2,00 metri in gronda (in corrispondenza dell'ampio infisso con affaccio sul prospetto principale); inoltre è stata realizzata una zona lavanderia larga circa 1,08 metri che si estende per circa 3,00 m<sup>2</sup>, rimane un piccolo balcone sul prospetto principale di circa 2,00 m<sup>2</sup>. La zona della cucina insiste nella parte preesistente dell'immobile, mentre il resto è stato realizzato (come ampiamente riportato al punto 1.c).a della relazione) senza autorizzazione mediante l'inserimento di travi in legno nella muratura con sovrastante perlinato.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è in muratura di spessore vario, il solaio intermedio in putrelle e tavelloni (mentre la parte soppalcata è stata costruita con travi in legno e perlinato); il tetto di copertura monofalda è realizzato con travi in legno e con manto sovrastante in coppi e canali. La struttura di copertura realizzata in terrazza è in legno con sovrastante pannello coibentato con finitura esterna con sagoma a coppo.

Le pareti interne sono intonacate ma in pessimo stato di manutenzione per i diversi problemi di umidità riscontrati, i pavimenti del piano terra sono in



ceramica, i pavimenti del primo piano sono in laminato, gli infissi sono in alluminio con persiane, la facciata esterna è intonacata ma anch'essa in pessime condizioni di manutenzione a causa dei sopra descritti problemi di umidità. All'esterno dell'immobile è presente una cisterna interrata con serbatoio di riserva posto sulla copertura. Gli impianti elettrici sono sottotraccia di cui non è presente dichiarazione di conformità. Relativamente all'impianto di riscaldamento sono presenti due climatizzatori posizionati rispettivamente a piano terra (zona ingresso) e al primo piano (zona cucina-pranzo) di cui non si è potuto accertare il funzionamento. E' presente una caldaia a gas posizionata nella lavanderia del primo piano usata sicuramente per l'acqua calda sanitaria di cui non si è potuto accertare il funzionamento.

Occorre puntualizzare che allo stato di fatto l'immobile non è abitato e si trova in pessime condizioni di manutenzione; dal sopralluogo emerge la presenza di fenomeni di umidità di tipo ascendente e discendente, lo stesso tavolato della zona soppalco risulta rovinato e non più sicuro dal punto di vista statico. A seguire si riportano delle foto che evidenziano l'ammaloramento delle murature perimetrali dovuto anche alle evidenti infiltrazioni d'acqua piovana che provengono dagli edifici retrostanti che sono in totale stato di abbandono (tetti e murature con evidenti dissesti); queste continue infiltrazioni hanno danneggiato gli intonaci interni rendendo l'immobile in pignoramento insalubre dal punto di vista abitativo.

A seguire si riportano delle foto in cui sono evidenziati i punti di ammaloramento delle murature.



Foto 1(foto esterna Cespite)



Foto 2(foto esterna Cespite)



Foto 3(foto esterna Cespite)



Foto 4 (immobile adiacente)



Foto 5 (immobile retrostante)



Foto 6 (foto interna del Cespite)



Foto 7 (foto interna del Cespite)



Foto 8 (foto interna del Cespite)



**1.l).c "Stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"**

**- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione)....."**

L'immobile è libero, non è occupato. Visto lo stato di manutenzione, l'immobile è insalubre dal punto di vista abitativo.

**1.l).c bis) "Indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario...."**

Dal controllo effettuato nel Cespite in pignoramento non vi sono beni o cose mobili di scarso valore destinati allo smaltimento.



**1.I).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)."**

Dalle informazioni in possesso del CTU, non sono presenti sull'immobile vincoli del tipo richiesto dal quesito del G.E, occorre come ampiamente riportato al punto 1.C).a ribadire la presenza di diverse difformità urbanistiche che allo stato di fatto non rendono l'immobile conforme a quanto autorizzato.

**1.I).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 l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il 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)"**

Come sopra riportato l'immobile è un edificio residenziale unifamiliare, non rientra nel caso di immobili di tipo edilizia residenziale pubblica.

**1.l).e "Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc."**

Come sopra riportato il CTU in data 03/12/2024 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria dell'immobile in pignoramento, si riporta a seguire l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

**Immobile identificato al catasto fabbricati al fg. 227 p.IIa 3303 sub.1**

**Comune di Modica**

1. TRASCRIZIONE del 08/03/2016 - Registro Particolare 1803 Registro Generale 2817. Pubblico ufficiale UFF. UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 770 del 19/02/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 09/05/2023 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 7462  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI RAGUSA Repertorio 921 del 14/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'immobile in oggetto è stato generato dall'immobile al foglio 172 particella 1845 sub.3 per variazione per bonifica identificativo del 20/02/2015 (n.7519.1/2015).

Il CTU in data 12/12/2024 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria dell'immobile in pignoramento nella precedente formalità:

1. TRASCRIZIONE del 01/04/1998 - Registro Particolare 3530 Registro Generale 4299. Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 54078 del 13/03/1998 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA



2. TRASCRIZIONE del 08/08/1998 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 10268.Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 54929 del 22/07/1998.ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3. ISCRIZIONE del 03/09/1998 - Registro Particolare 1409 Registro Generale 10963.Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 55174 del 02/09/1998. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 1005 del 06/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/05/2008.

- Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2008 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 20/03/2008 - Registro Particolare 1357 Registro Generale 5807.Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 16146/4537 del 19/03/2008.IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. ISCRIZIONE del 16/11/2012 - Registro Particolare 2432 Registro Generale 17210. Pubbico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 695/2012 del 15/06/2012 . IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 934 del 09/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 1305 del 27/06/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1965 del 25/09/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 2545 del 07/12/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 06/11/2013 - Registro Particolare 2288 Registro Generale 14610.Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1479 del 18/10/2013. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 08/03/2016 - Registro Particolare 1803 Registro Generale 2817.Pubblico ufficiale UFF. UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 770 del 19/02/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 09/05/2023 - Registro Particolare 5419 Registro Generale 7462 Pubbico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI RAGUSA Repertorio 921 del 14/04/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**1.I).f "Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso."**

Al punto 1.C).a il CTU ha riportato i titoli autorizzativi rilasciati per il Cespite, ha descritto le difformità presenti; è stata ribadita anche la mancanza di dichiarazione di agibilità.

**1.I).g "Attestazione di prestazione energetica."**

Il Cespite in oggetto comprende un immobile con destinazione d'uso residenziale. Per la sua destinazione d'uso rientrerebbe per la categoria degli immobili per cui è obbligatoria l'APE come indicato dall'articolo 3 del DPR 412/93 e precisamente la categoria E.1 (edifici adibiti a residenza e assimilabili).

L'immobile non ha impianto di riscaldamento, sono presenti delle pompe di calore obsolete di cui non è stato possibile accertare il funzionamento, non sono presenti i libretti di impianto.

Secondo le vigenti normative in materia, secondo anche le direttive del nuovo catasto energetico della Regione Sicilia, non può essere emesso e quindi registrato al catasto energetico un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo anche di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica (D.lgs.192/05 e DPR 74/2013 per cui sarebbero previste sanzioni amministrative previste dall'art.15 del D.lgs 192/2005).

Il CTU rimanda al G.E. la decisione di far redigere i libretti di impianto con i relativi controlli di efficienza energetica da parte di ditte specializzate per proseguire con la stesura degli Attestati di Prestazione Energetica.

Si quantifica un importo pari a circa € 600 per la redazione dell'APE e del libretto di impianto.



**1. l).h"Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa. [...] abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito."**

Il CTU, visto quanto riportato nei paragrafi precedenti, vista le difformità riscontrate, propone una stima dell'immobile in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, procedendo alla valutazione dell'immobile per la sua parte regolare, eseguendo infine una detrazione delle somme quantificate per eventuali ripristini.

Misurata la consistenza degli immobili secondo il parametro tecnico prescelto (in questo caso la superficie lorda), si ricava il prezzo unitario partendo dalle quotazioni medie del mercato, da moltiplicare per alcuni opportuni coefficienti di destinazione d'uso, di piano, di vetustà, eccetera.

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore di mercato una quotazione al nuovo di € 1.000,00 per metro quadro di superficie lorda.

**1) IMMOBILE RESIDENZIALE IDENTIFICATO AL FOGLIO 227  
PARTICELLA 3303 SUB.1**

**PIANO TERRA**

si applica un coefficiente di piano pari a  $C_p = 0,97$ , un coefficiente di qualità e stato  $C_q = 0,60$ , un coefficiente di destinazione  $C_d = 1$ .

La quotazione va moltiplicata per questi coefficienti e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$€/mq \ 1.000,00 \times 0,97 \times 0,60 \times 1,00 = €/mq \ 582,00$$



**PIANO PRIMO**

Per la zona cucina del primo piano si applica un coefficiente di piano pari a  $C_p = 1,00$ , un coefficiente di qualità e stato  $C_q = 0,60$ , un coefficiente di destinazione  $C_d = 1$

La quotazione va moltiplicata per questi coefficienti e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 1,00 \times 0,60 \times 1,00 = \text{€/mq } 600,00$$

Per la zona Terrazza del primo piano (allo stato attuale coperta da una struttura non autorizzata) si applica un coefficiente di piano pari a  $C_p = 1,00$ , un coefficiente di qualità e stato  $C_q = 0,80$ , un coefficiente di destinazione  $C_d = 0,20$

La quotazione va moltiplicata per questi coefficienti e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,20 = \text{€/mq } 160,00$$

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella:

	$C_p$	$C_q$	$C_d$	$C_{pe}$	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale €
<u>Piano terra</u>	0,97	× 0,60	× 1,00	×	1.000,00	= 582,00	× 51	= 29.682,00 +
<u>Piano primo</u>	1,00	× 0,60	× 1,00	× 1,00	× 1.000,00	= 600,00	× 16,5	= 9.900,00 +
<u>Terrazza</u>	1,00	× 0,80	× 1,00	× 0,20	× 1.000,00	= 160,00	× 17	= 2.720,00 =
<b>Totale €</b>								<b>42.302,00</b>

Visto quanto esposto sopra relativamente ai costi per la regolarizzazione delle varie difformità riscontrate, per la demolizione delle parti non regolarizzabili e per quanto esposto nei paragrafi precedenti, andrà ad essere detratta complessivamente una somma pari a 12.600,00 €.

$$\text{TOTALE} = \text{€ } 42.302,00 - \text{€ } 12.600,00 = \text{€ } 29.702,00$$



**1.l).h "Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa. [...] abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito."**

Il valore finale del Cespite è pari a € 42.302,00; il valore finale per il Cespite al netto delle detrazioni in perizia riportate è:

$$€ 42.302,00 - € 12.600,00 = € 29.702,00$$

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima:

$$€ 29.702,00 - 15\% = 25.246,70$$



**1.1).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."**

Il valore finale dell'immobile è pari a: € 25.246,70

**1.1).1 "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)."**

Dalla lettura dei documenti in possesso, la piena proprietà del Cespite in pignoramento è pervenuto al debitore esecutato giusto atto di Donazione del 22/07/1998, Notaio G. Terranova da Modica, Rep. n. 54929, trascritto in data 08/08/1998 ai n.10268/8337, da potere di XXXXXXXXXXXX(madre della debitrice esecutata), nata a Modica (RG) il XXXXXXXXXXXX.

Visto lo stato reale dei luoghi , vista l'estensione dell'immobile, visto quanto sopra riportato relativamente alla conformità urbanistica dell'immobile, a parere del CTU non si dovrebbe ulteriormente frazionare e dividere la particella pignorata costituente il Cespite.



**1.1.i) "Esequire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)"**

A seguire si inseriscono le foto esterne del Cespite in pignoramento



Dalla visione delle foto esterne emerge che l'immobile è ubicato in prossimità di uno slargo della stretta via Aprile del centro storico di Modica, con la presenza di gradonate e con le conseguenziali problematiche legate all'abbattimento delle barriere architettoniche; emerge inoltre la presenza sui prospetti esterni di evidenti segni di umidità di tipo ascendente e discendente (infiltrazioni di acqua piovana dall'edificio retrostante che appare in totale stato di abbandono).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



A seguire si inseriscono le foto interne del Piano terra dell'immobile in pignoramento.

Dalla visione delle foto interne dell'immobile risultano evidenti le sue pessime condizioni di manutenzione dovute soprattutto all'umidità di tipo ascendente e discendente (infiltrazioni di acqua piovana provenienti dall'edificio retrostante che appare in totale stato di abbandono), tutto ciò rende l'immobile insalubre; è necessaria un'importante manutenzione straordinaria dell'immobile per la  
risoluzione delle problematiche riscontrate.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



A seguire si inseriscono le foto interne del Piano Soppalco dell'immobile residenziale in pignoramento, non regolare dal punto di vista urbanistico.

Dalla visione delle foto interne del piano soppalcato dell'immobile risultano evidenti le sue pessime condizioni di manutenzione dovute soprattutto all'umidità di tipo discendente (infiltrazioni di acqua piovana dall'edificio retrostante che appare in totale stato di abbandono), tutto ciò rende l'immobile insalubre; anche a questo livello è necessaria un'importante manutenzione straordinaria dell'immobile per la

risoluzione delle problematiche riscontrate.

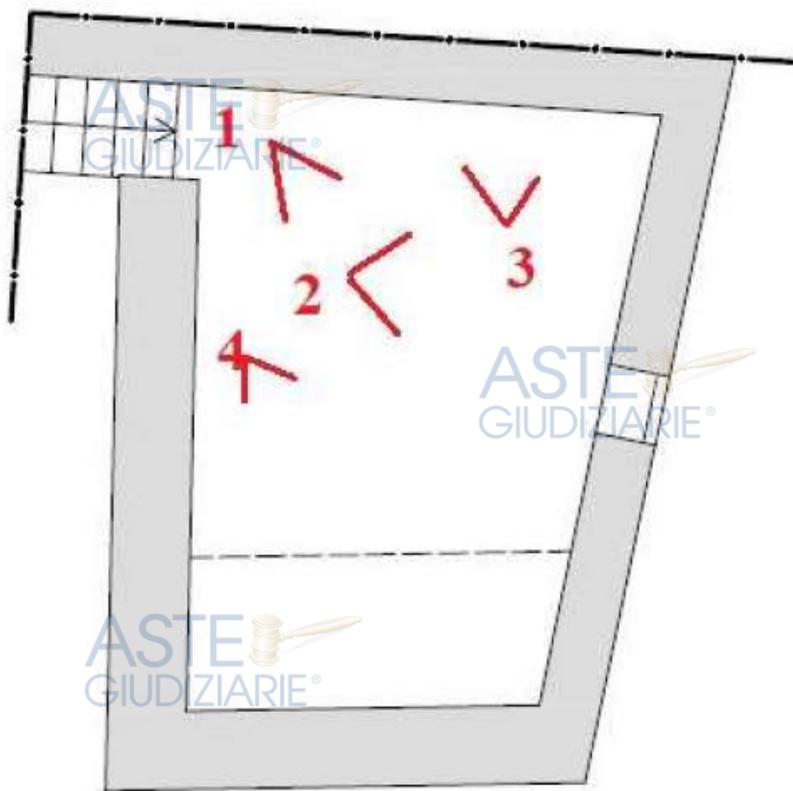


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



A seguire si inseriscono le foto interne del Piano primo dell'immobile residenziale in pignoramento, in cui si estende la zona di copertura della terrazza non regolare dal punto di vista urbanistico.

Dalla visione delle foto interne del piano primo dell'immobile risultano evidenti le sue pessime condizioni di manutenzione dovute soprattutto all'umidità di tipo discendente (infiltrazioni di acqua piovana dall'edificio retrostante che appare in totale stato di abbandono), tutto ciò rende l'immobile insalubre, sono presenti delle lesioni in corrispondenza della muratura perimetrale; anche a questo livello è necessaria un'importante manutenzione straordinaria dell'immobile per la risoluzione delle problematiche riscontrate.

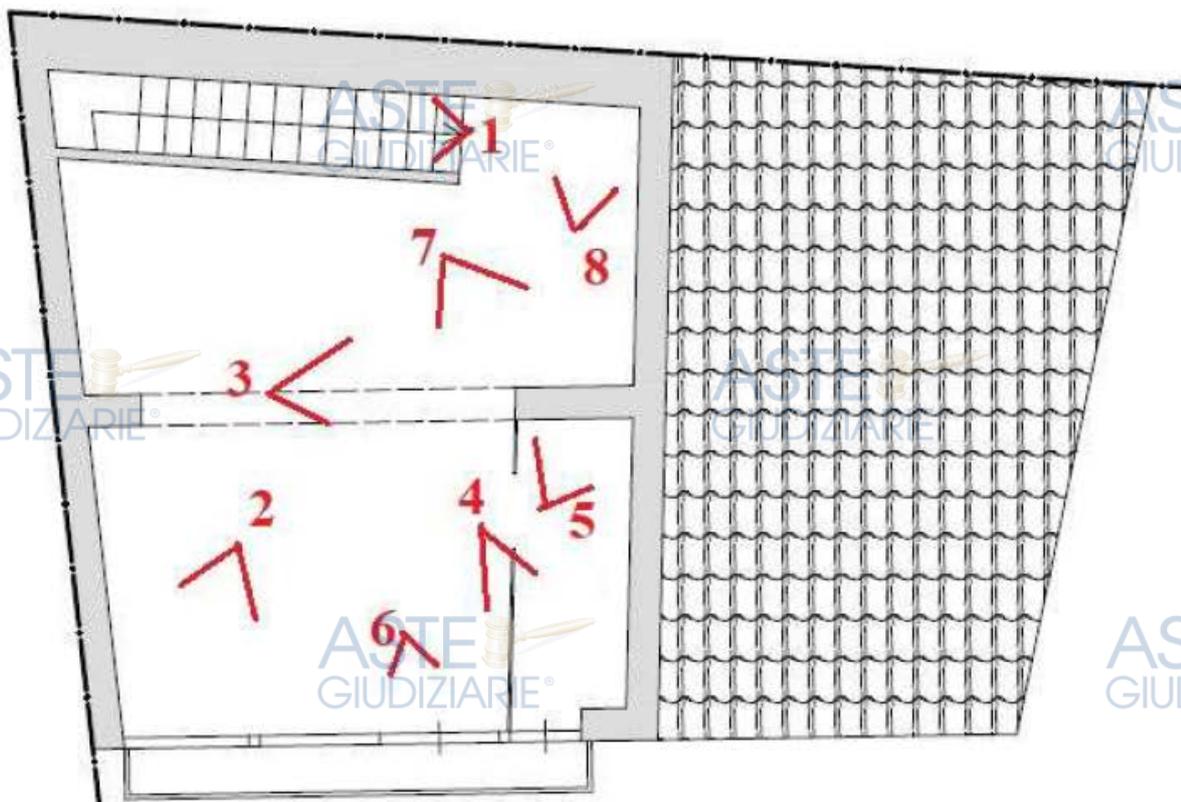


Foto 1

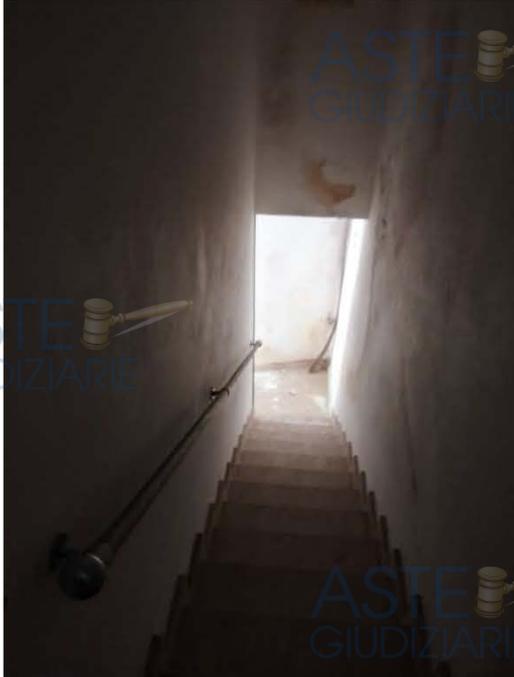


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



**1.L) ALLEGATI CESPITE**

- Visura catastale particella fg.227 p.IIa 3303 sub.1
- Mappa catastale fg.227 p.IIa 3303
- Planimetria catastale particella fg.227 p.IIa 3303 sub.1
- Titolo di proprietà
- Documentazione ufficio tecnico comunale di Modica
- Documentazione Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa

Il C.T.U. rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione del G.E.  
per ogni ulteriore chiarimento.

Ragusa, 20/12/2024

Con osservanza,  
il C.T.U.  
dott. ing. Carmelo Butera

