



TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Oggetto: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°89/2023 R.G.E.

promossa da: [REDACTED]

[REDACTED]

nei confronti di: [REDACTED]



GIUDICE: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

C.T.U.: Ing. Adriana Vernuccio

Ing. Adriana Vernuccio
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa





1. PREMESSA

La presente relazione di stima ha per oggetto l'esecuzione immobiliare n°89/2023 promossa da [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], [REDACTED] e, per essa, quale mandataria, [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Maurizio Terenzi che la rappresenta e difende, nei confronti della signora [REDACTED] nata a [REDACTED]

La sottoscritta Ing. Adriana Vernuccio, nata a Ragusa il 04/05/1979 e ivi residente in via A. Sordi n°40f, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1030:

PREMESSO CHE:

- con provvedimento del 05/09/2023, viene nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe dal Giudice dell'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda per un incarico di stima immobiliare riguardante i seguenti immobili:

Beni di proprietà della sig.ra [REDACTED]:

- 1) Immobile sito in Modica, Contrada Gisirella snc, censito al NCEU dello stesso Comune al foglio 75 particella 625 sub 1, cat. A/3, vani 5, classe 3, rendita € 322,79, piano terra;
- 2) Immobile sito in Modica, censito al NCEU dello stesso Comune al foglio 75 particella 410

- in data 07/09/2023 accetta l'incarico e viene contattata dal custode Avv. Marco Sirugo;
- nei giorni successivi estrae il fascicolo, visure catastali, ispezioni ipotecarie e le planimetrie degli immobili pignorati;
- in data 12/09/2023 si reca presso la conservatoria per visionare l'atto di compravendita, di cui è oggetto l'immobile;
- in data 20/09/2023 invia a mezzo pec richiesta accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica;
- in data 28/09/2023, unitamente al custode giudiziario, si reca presso l'immobile per dare inizio alle operazioni peritali, previa comunicazione alla debitrice, che risulta assente;
- in data 04/10/2023 si reca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica per un colloquio con i tecnici dell'ufficio;
- in data 05/10/2023 accede all'immobile insieme al custode accertando lo stato dei luoghi, verificando le condizioni del bene staggito e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici. Al termine, viene sottoscritto apposito verbale dai presenti;
- in data 08/11/2023, previo appuntamento, incontra un responsabile del Corpo Forestale di Ragusa per verificare la situazione dell'immobile relativamente al vincolo idrogeologico e nella stessa data un funzionario della Soprintendenza per il vincolo paesaggistico;

Tutto ciò premesso, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, presenta la seguente relazione.

2. RISPOSTA AI QUESITI

A) Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta



nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

In data 28/09/2023 la sottoscritta, unitamente al custode, si è recata presso gli immobili pignorati per svolgere le operazioni peritali, previa comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, alla debitrice, che risultava assente. Sentita la debitrice telefonicamente, ci si è accordati per effettuare un secondo sopralluogo in data 05/10/2023 dove è stato possibile accertare lo stato dei luoghi, verificando le condizioni del bene staggito e procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici.

B) Esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

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

I beni oggetto di espropriazione sono correttamente ed esattamente individuati.

Si precisa che nella nota di trascrizione del pignoramento R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] gli immobili pignorati risultano indicati erroneamente nel Comune di Ragusa e non nel Comune di Modica, pertanto nelle ispezioni ipotecarie degli stessi non risulta la trascrizione del pignoramento.

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

Dati catastali risultanti dalle visure:

- Immobile indicato al punto 1 della premessa intestato a [REDACTED] nata in [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà

Dati derivanti da COSTITUZIONE del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] COSTITUZIONE (n. [REDACTED]).

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Imm.	Sez. Urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita
1		75	625	1	1	A/3	3	5 vani	TOT: 132 mq	€ 322,79
C.DA GISIRELLA SNC - PT										

- Immobile indicato al punto 2 della premessa:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					
Identif. Imm.	Sez. Urbana	Foglio	P.Ila	Sub	Porz	Qualità classe	Superficie [m2]	Reddito		
							ha are ca	Dominicale	Agrario	
2		75	410	-	-	SEMIN. ARBOR	1	01 27	€ 1,25	€ 0,52

intestato a:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 166/1000
2			Proprietà per 1/2
3			Proprietà 12/24

tabella 1

Si rileva un errore nella visura storica per immobile relativamente agli intestati (vedi tabella 1), in quanto la signora [REDACTED] non risulta proprietaria dell'immobile già dal 2006

Situazione degli intestati dal 09/10/2006 derivante da atto di compravendita

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 166/1000
2			Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA: Atto del [REDACTED] Pubblico Ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Sede MODICA (RG) Repertorio n. [REDACTED] – COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. [REDACTED] Reparto PI di Ragusa in atti dal [REDACTED]

tabella 2

L'errore è rilevato in quanto nella tabella 2 dovrebbe figurare [REDACTED] (proprietà 12/24) in sostituzione di [REDACTED] che peraltro possedeva 1/3 dell'immobile e non i 166/1000.

L'atto di compravendita, descritto nel prosieguo, è stato sottoscritto dalla signora [REDACTED] quale compratrice di 1/2 della proprietà e i soggetti individuati ai punti 2-3-4-5-6 della tabella 3 quali venditori che complessivamente possedevano 1/2 della proprietà.

Situazione degli intestati dal 27/06/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà 12/24
2			Proprietà 1/24 fino al 09/10/2006
3			Proprietà 1/24 fino al 09/10/2006
4			Proprietà 1/24 fino al 09/10/2006
5			Proprietà 1/24 fino al 09/10/2006
6			Proprietà 8/24 fino al 09/10/2006

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [REDACTED] – UR Sede MODICA (RG) Registrazione Volume [REDACTED] registrato in data [REDACTED] – Voltura n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

tabella 3

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

La scrivente C.T.U., secondo quanto esaminato dal fascicolo presente in atti e confermato dai documenti reperiti, ha ricostruito la provenienza dei beni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

- Gli immobili foglio 75 p.la 625 sub 1 per la quota di 1/1 e p.la 410 per la quota di 1/2 sono pervenuti all'esecutata [REDACTED], nata in [REDACTED], per atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ragusa il [REDACTED] R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED].

- Gli immobili erano pervenuti ai precedenti venditori in virtù della successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (dichiarazione del [REDACTED] ufficio del registro di Modica n. [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]).

Non risulta trascritta accettazione dell'eredità.

Vedasi lettera f) per le formalità gravanti sull'immobile.

Non risulta alla data del 06/09/2023 trascrizione del pignoramento.

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

L'immobile al punto 1 in premessa

- Immobile sito in Modica, Contrada Gisirella snc, censito al NCEU dello stesso Comune al foglio 75 particella 625 sub 1, cat. A/3, vani 5, classe 3, rendita € 322,79, piano terra appartiene alla signora [REDACTED] per l'intera proprietà.

L'immobile al punto 2 in premessa

- Immobile sito in Modica, censito al NCEU dello stesso Comune al foglio 75 particella 410 appartiene alla signora [REDACTED] per la quota di 1/2.

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della

continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

Per gli immobili **manca la trascrizione del pignoramento.**

Alla data del 06/09/2023 le formalità gravanti risultano:

- TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – ATTO TRA VIVI derivante da compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] Rep. [REDACTED] emesso dal Tribunale di [REDACTED] – Sezione di [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per € 90.000,00 di cui € 74.015,67 per capitale;
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] Rep. [REDACTED] emesso dal Giudice Tribunale di [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per € 32.000,00 di cui € 16.003,76 per capitale.

Il pignoramento risulta nell'ispezione ipotecaria della debitrice:

- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

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

a. la regolarità edilizia e urbanistica, b. la dichiarazione di agibilità dello stabile, c. i costi delle eventuali sanatorie, d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa), e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Per il fabbricato oggetto di pignoramento, indicato al foglio 75 particella 625 sub 1, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica non sono state trovate pratiche riconducibili ad alcuna attività edilizia (si veda l'allegato 9); LA COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE NON È STATA AUTORIZZATA E COMUNQUE NON È SANABILE.

Si rimanda al quesito H) lettera f).

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.

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex D. Lgs 42/2004:

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincoli paesistici e idrogeologici.

Con D.A. n.1489 del 04 luglio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n.45 del 29 settembre 1990 relativo all'ampliamento del vincolo paesaggistico del centro abitato del Comune di Modica in ampliamento al vincolo esistente, i volumi realizzati successivamente all'apposizione di tale vincolo non possono essere sanati.

VINCOLI DA P.R.G.

L'immobile ricade all'interno della Zona E3 (ex F2) definita "zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto".

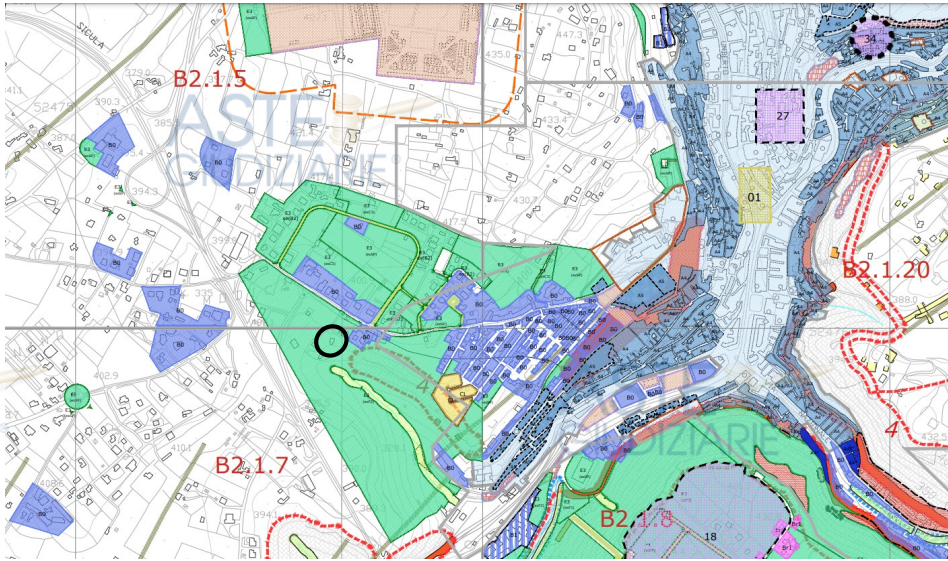


Immagine 1 - Stralcio della Tav.C.3.2 scala 1/5000 del P.R.G. adeguato del Comune di Modica con individuazione del lotto dove insiste l'immobile

Si riporta l'art.54bis delle Norme Tecniche di Attuazione adeguate al Decreto di approvazione DDG n.214/2017 del 22/12/2017.

Definizione: Si tratta di zone destinate agricole dal decreto di approvazione del PRG (DDG 214/2017), contenenti tutte le zone disattese dal medesimo decreto (zone B2, B3, C, ... ecc).

Destinazione di zona: Le aree sono classificate zona "E di verde agricolo" nelle quali dovrà osservarsi quanto disposto dalla L.R. 71/78 (indice di fabbricabilità per l'edilizia residenziale pari a 0,03 mc/mq e per gli interventi produttivi volti ad utilizzare le risorse naturali si dovranno osservare i limiti di cui all'art. 22 della citata L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii.).

Prescrizioni particolari: Per queste zone (E3) è previsto un intervento minimo di mq. 10.000, secondo le prescrizioni riportate nel voto CRU n. 57/2017.

Il lotto complessivamente è di 2.280 mq, al di sotto del minimo richiesto di 10.000 mq, quindi comunque, al di là del vincolo paesaggistico, non sarebbe possibile edificare.

***E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:
a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione***

Si veda la risposta al quesito I) lettere a) e b).

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

Si veda la scheda sintetica in calce alla presente relazione.

c. per accertare lo stato di conservazione.

Si veda la risposta al quesito I) lettera b).

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

In sede di sopralluogo si è appurato che lo stato di fatto del piano terra coincide con la planimetria catastale.

Manca la planimetria del locale di sgombero al piano interrato.

Nessun progetto presente negli archivi del Comune di Modica.

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

L'immobile è di proprietà della signora [REDACTED], che vi risiede con due dei suoi figli.

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

In occasione del sopralluogo sono stati dati gli avvertimenti previsti per evitare la vendita del cespite e le informazioni relative alle modalità di custodia.

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

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

//

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

//

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

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

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie è emersa la seguente procedura a carico della signora [REDACTED]:

[REDACTED] TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui seguenti beni: fabbricato foglio 75 p.la 625 sub 1 per l'intera piena proprietà e terreno foglio 75 p.la 410 per proprietà 50/100.

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

//

I) Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino

etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.



Immagine 2 - Immagine satellitare con individuazione dell'immobile pignorato

1) Immobile sito in Modica, contrada Gisirella snc, censito al NCEU dello stesso Comune al foglio 75 particella 625 sub 1, cat. A/3, vani 5, classe 3, rendita € 322,79, piano terra.

- Confini: così come indicato nell'atto di compravendita del 2006, l'immobile confina con terre di proprietà Cerruto, con la vanella comune da cui si ha l'accesso e con terre di proprietà Macaudo.
- Indicazione del diritto pignorato: bene di proprietà della signora [REDACTED], nata a [REDACTED] e residente nell'immobile pignorato, per la quota 1/1.

2) Immobile sito in Modica, censito al NCEU dello stesso Comune al foglio 75 particella 410

trattasi della stradella trasferita nell'atto di compravendita del 2006 in ragione di metà indivisa.

b) sommaria descrizione del bene

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

L'immobile pignorato, indicato precedentemente al punto 1, sito nel Comune di Modica in c.da Gisirella, ricade in zona E3 del P.R.G. aggiornato definita "zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso".

Il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio e NON PUÒ ESSERE REGOLARIZZATO; il piano terra, della superficie lorda di 91 mq con un patio esterno, su cui è montata una rete frangisole, pavimentato in lastrame di porfido ad opera incerta e una veranda di circa 25 mq sul prospetto sud-ovest, è realizzato in muratura portante con copertura in legno a doppia falda, mentre il locale di sgombero al piano interrato è in cemento armato e lasciato a rustico e non è accatastato.

Si accede all'immobile da una vanella sulla c.da Dente Crocicchia, prima uscita della rotatoria sulla statale 115 provenendo da Ragusa immediatamente dopo il ponte Costanzo.

La casa, realizzata su un costone di roccia con una pendenza importante, è stata costruita su uno stacco di terreno della superficie catastale di are 22 e centiare 80, tenuto in evidente stato di abbandono.

Costruito tra il 2006-2007, l'immobile al piano terra è ben rifinito sia per quanto riguarda gli esterni, rivestiti in pietra viva, che gli interni con le pareti intonacate, gli infissi in legno con vetrocamera e persiane in legno, le porte interne in legno, la pavimentazione in piastrelle di cotto e il tetto in legno a vista, il tutto in ottimo stato di conservazione.

Dal portone di ingresso in legno si accede direttamente ad una stanza adibita a cucina-soggiorno, di fronte l'ingresso del disimpegno che porta alla zona notte, dove sono realizzati tre camere da letto e un bagno.

Relativamente agli impianti tecnici:

- 1) Impianto di riscaldamento: nella cucina-soggiorno è installato un camino.
- 2) Impianto di raffrescamento: non presente.
- 3) Impianto di acqua calda sanitaria: scaldabagno elettrico da 80 litri.
- 4) Impianto idrico: collegamento alla rete comunale, serbatoio posto all'esterno vicino un vano rurale adibito a deposito attrezzi indicato nell'atto di compravendita quale *vano rurale costruito ante 67 e non censito in quanto costruzione rurale a carattere marginale ai sensi dell'art.3 del D.Ministro Finanze del 02/01/98 n.28.*
- 5) Impianti ad energia rinnovabile: non presenti.
- 6) Barriere architettoniche: non presenti.
- 7) Allaccio fognario: nessuno.

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

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

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

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.

L'immobile è occupato dalla debitrice e dai suoi familiari.

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 smaltimento¹. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

La debitrice dichiara che provvederà a svuotare l'appartamento di tutti i beni mobili.

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).

L'immobile ricade in zona sottoposta a vincoli paesistici e idrogeologici.

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta 1 n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelevazione in favore dello IACP etc...); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis e 31 della Legge 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 e Decreto 10 novembre 2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

//

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

Le formalità contro che dovranno essere cancellate all'atto del trasferimento dell'immobile sono:

- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] Rep. [REDACTED] emesso dal Tribunale di [REDACTED] – Sezione di [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] per € 90.000,00 di cui € 74.015,67 per capitale;
- ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] Rep. [REDACTED] emesso dal Tribunale di [REDACTED] a

¹ In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] per € 32.000,00 di cui € 16.003,76 per capitale.

Il pignoramento risulta nell'ispezione ipotecaria della debitrice:

- TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

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

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

Il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio e NON È SANABILE in quanto ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e con D.A. n.1489 del 04 luglio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n.45 del 29 settembre 1990 relativo all'ampliamento del vincolo paesaggistico del centro abitato del Comune di Modica in ampliamento al vincolo esistente, i volumi realizzati successivamente all'apposizione di tale vincolo non possono essere sanati.

L'acquirente, nell'elaborazione della propria offerta, dovrà tenere conto dei costi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi, ovverosia i costi di demolizione ed il trasporto in discarica (inclusi gli oneri per il loro smaltimento) dei materiali derivanti dall'eventuale demolizione dell'intero fabbricato.

Va altresì fatto presente che chi acquista all'asta un immobile abusivo non può nemmeno eccepire l'eventuale consolidarsi nel tempo della situazione di fatto per evitare le sanzioni (compresa l'eventuale demolizione) che le leggi urbanistiche prevedono in casi di abusi edilizi. Colui che acquista un immobile dal tribunale, in sede di esecuzione immobiliare, resta soggetto alle sanzioni edilizie per gli abusi commessi dal debitore esecutato.

g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.

L'attestato dovrà essere redatto per l'immobile pignorato. Costi presumibili complessivi che verranno detratti dalla stima dell'immobile sono riportati in tabella:

Costo redazione Attestato di Prestazione Energetica	€ 250,00
Costo rilascio del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica da parte di ditta specializzata*	€ 0,00
TOTALE	€ 250,00

*libretto di impianto non obbligatorio per la presenza di camino per il riscaldamento degli ambienti

Tabella 4

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- **indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati;**
- **illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;**

segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o 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;

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.

Nel caso di specie, tenuto conto che l'immobile è stato edificato in assenza di titolo edilizio e NON È SANABILE, si procederà alla valutazione secondo il valore d'uso, che esprime l'utilità ritraibile da parte di un soggetto nell'utilizzo di un determinato bene, indipendentemente dal fatto che esso possa essere o meno compravenduto nel libero mercato, ovverosia è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile.

Come indicato dal Giudice nella scheda sintetica dell'immobile, l'immobile viene valutato come se fosse regolare e successivamente sarà applicata una decurtazione forfettaria del 50%.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il criterio di calcolo della superficie commerciale dell'immobile si adotta il metodo proposto dalla norma UNI 10750:2005, di seguito si riporta la tabella riepilogativa.

SUPERFICI PRINCIPALI				
DESCRIZIONE	VALORE SUPERFICIE	INCIDENZA	VALORE CORRETTO	ANNOTAZIONI
Superficie lorda	SL = 91,00 mq	100%	SLc = 91,00 mq	comprensiva del 100% dei muri perimetrali verso esterno e del 50% dei muri perimetrali in comunione con altra ditta
SUPERFICI DI ORNAMENTO				
Veranda	SV = 25,00 mq	80%	SVc = 20,00 mq	Veranda con finiture analoghe ai vani principali
Terrazzi e logge (Patio)	SP = 50,00 mq	35%	SPc = 11,25 mq	Applicabile fino a 25 mq, oltre si applica il 10%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	SG = 2.150,00 mq	10%	SGc = 45,00 mq	Applicabile fino a 25 mq, oltre si applica il 2%
SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI				
Locale di sgombero Piano Interrato	SS = 23,00 mq	20%	SSc = 4,60 mq	Cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali
SUPERFICIE COMMERCIALE			SUP_{COMM} = 172 mq	

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DI MERCATO.

METODO INDIRECTO

Questo metodo è basato sulla comparazione per similitudine con altre unità o fabbricati della zona facendo riferimento all'ultimo aggiornamento della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative alla zona di riferimento.

Al valore della zona scelto si applicano dei coefficienti di merito correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare e il valore così corretto viene moltiplicato per la superficie commerciale, determinandone così il più probabile valore di mercato.

Dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente al Comune di Modica per il I semestre del 2023 si è fatto riferimento ai valori della zona R1.

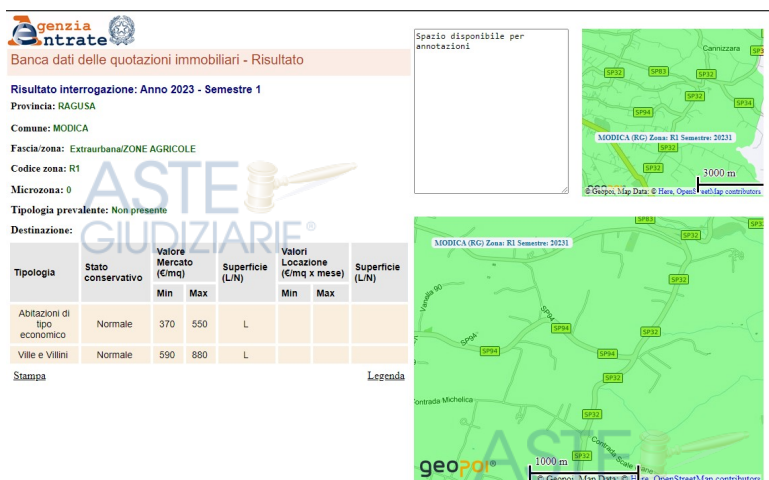


Immagine 3 – Banca dati OMI

Si è considerato il valore medio che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, quali le ottime condizioni interne, la possibilità di utilizzo immediato, luminosità dei locali, possibilità di parcheggio, panorama e ubicazione, condizioni esterne in evidente stato di abbandono.

- Calcolo coefficiente correttivo totale

			COEFFICIENTE CORRETTIVO
ORIENTAMENTO	ORI	Nessun orientamento prevalente	1,00
ESPOSIZIONE	ESP	Su più lati	1,05
AFFACCIO	AFF	Su panorama	1,10
TAGLIO	TAG	> 100 mq con 1 bagno	0,90
BALCONI	BAL	Con terrazzo	1,10
DISTRIBUZIONE	DIS	Normale	1,00
LUMINOSITA'	LUM	Molto luminoso	1,05
VETUSTA'	VET	anno 2007	0,90
FINITURA	FIN	Superiore	1,10
MANUTENZIONE IMMOBILE	MAN	Normale	1,00
MANUTENZIONE STABILE		Normale	1,00
RISCALDAMENTO	RIS	Senza	0,90
LOCAZIONE	LOC	Libero	1,00
STABILE	STA	Migliore della media della zona	1,05
PARCHEGGIO	PAR	Normale	1,00
TRASPORTI	TRAS	Nella media della zona	1,00
TRAFFICO	TRAF	Via silenziosa	1,05
ZONA	ZON	Nella media della zona	1,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE (**)			1,12

(**) pari al prodotto dei coefficienti correttivi.

- Calcolo valore di mercato dell'immobile

Valore di mercato della zona per mq	735,00 €/mq x
Coefficiente correttivo totale	<u>1,12 =</u>
Valore di mercato corretto per mq	823,20 €/mq
Superficie commerciale	<u>172,00 mq ≈</u>
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (arrotondamento)	141.590,00 €

Tenuto conto che trattasi di immobile abusivo e non regolarizzabile, il valore di mercato calcolato non ipotizzando le irregolarità, al netto delle decurtazioni relative alla redazione dell'Attestato di Prestazione

Energetica e alle eventuali spese necessarie per l'accatastamento del locale al piano seminterrato (è necessario presentare una pratica DOCFA per l'inserimento della planimetria mancante e contestuale soppressione del subalterno 1 e creazione di un nuovo subalterno), va corretto con un abbattimento forfettario del 50%.

VALORE DI STIMA IMMOBILE	70.500,00 €
--------------------------	-------------

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

La quota è pignorata per intero.

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

Inserite all'interno della scheda sintetica in calce alla presente.

4. ELENCO ALLEGATI

- allegato 1: Visura storica immobile fg 75 p.la 625 sub 1
- allegato 2: Visura storica immobile fg 75 p.la 410
- allegato 3: Ispezione ipotecaria per immobile fg 75 p.la 625 sub 1
- allegato 4: Ispezione ipotecaria per immobile fg 75 p.la 410
- allegato 5: Ispezione ipotecaria per soggetto
- allegato 6: Planimetria catastale
- allegato 7: Estratto di mappa
- allegato 8: Rilievo planimetrico
- allegato 9: Accesso agli atti – Prot. 49382 Comune di Modica
- allegato 10: Relazione priva di riferimenti

ALLEGATO N.4

SCHEDA SINTETICA

Lotto unico

E.I. 89/2023 – [REDACTED]
contro [REDACTED]

Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario Avv. Marco Sirugo

Esperto del procedimento: Ing. Adriana Vernuccio

Diritto	L'immobile foglio 75 p.lla 625 sub 1 appartiene alla signora [REDACTED], nata a [REDACTED], per l'intera piena proprietà. L'immobile foglio 75 p.lla 410 appartiene alla signora [REDACTED] per la quota di 1/2: trattasi della stradella trasferita nell'atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ragusa il [REDACTED] R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] in ragione di metà indivisa.
Bene	L'immobile pignorato, sito nel Comune di Modica in c.da Gisirella, ricade in zona E3 del P.R.G. aggiornato definita "zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso". Il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio e NON PUO' ESSERE REGOLARIZZATO; il piano terra, della superficie lorda di 91 mq con un patio esterno, su cui è montata una rete frangisole, pavimentato in lastrame di porfido ad opera incerta e una veranda di circa 25 mq sul prospetto sud-ovest, è realizzato in muratura portante con copertura in legno a doppia falda, mentre il locale di sgombero al piano interrato è in cemento armato e lasciato a rustico e non è accatastato. Si accede all'immobile da una vanella sulla c.da Dente Crocicchia, prima uscita della rotatoria sulla statale 115 provenendo da Ragusa immediatamente dopo il ponte Costanzo. La casa, realizzata su un costone di roccia con una pendenza importante, è stata costruita su uno stacco di terreno della superficie catastale di are 22 e centiare 80, tenuto in evidente stato di abbandono. Costruito tra il 2006-2007, l'immobile al piano terra è ben rifinito sia per quanto riguarda gli esterni, rivestiti in pietra viva, che gli interni con le pareti intonacate, gli infissi in legno con vetrocamera e persiane in legno, le porte interne in legno, la pavimentazione in piastrelle di cotto e il tetto in legno a vista, il tutto in ottimo stato di conservazione. Dal portone di ingresso in legno si accede direttamente ad una stanza adibita a cucina-soggiorno, di fronte l'ingresso del disimpegno che porta alla zona notte, dove sono realizzati tre camere da letto e un bagno.

	Relativamente agli impianti tecnici: 1) Impianto di riscaldamento: nella cucina-soggiorno è installato un camino. 2) Impianto di raffrescamento: non presente. 3) Impianto di acqua calda sanitaria: scaldabagno elettrico da 80 litri. 4) Impianto idrico: collegamento alla rete comunale, serbatoio posto all'esterno vicino un vano rurale adibito a deposito attrezzi indicato nell'atto di compravendita quale <i>vano rurale costruito ante 67 e non censito in quanto costruzione rurale a carattere marginale ai sensi dell'art.3 del D.Ministro Finanze del 02/01/98 n.28.</i> 5) Impianti ad energia rinnovabile: non presenti. 6) Barriere architettoniche: non presenti. 7) Allaccio fognario: nessuno.
Ubicazione	Comune di Modica – c.da Gisirella snc Coordinate geografiche: 36,947074 – 14,537989
Titolarità	- Gli immobili foglio 75 p.lla 625 sub 1 per la quota di 1/1 e p.lla 410 per la quota di 1/2 sono pervenuti all'esecutata [REDACTED], nata in [REDACTED], per atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ragusa il [REDACTED] R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] - Gli immobili erano pervenuti ai precedenti venditori in virtù della successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (dichiarazione del [REDACTED] ufficio del registro di [REDACTED] n. [REDACTED] vol. [REDACTED] trascritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. Non risulta trascritta accettazione dell'eredità.
Provenienza ventennale	Per gli immobili manca la trascrizione del pignoramento. Alla data del 06/09/2023 le formalità gravanti risultano: • TRASCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – <u>ATTO TRA VIVI</u> derivante da compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; • ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] Rep. [REDACTED] emesso dal Tribunale di [REDACTED] – Sezione di [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per € 90.000,00 di cui € 74.015,67 per capitale; • ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] – <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] Rep. [REDACTED] emesso dal Giudice Tribunale di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

	contro [REDACTED] per € 32.000,00 di cui € 16.003,76 per capitale. Il pignoramento risulta nell'ispezione ipotecaria della debitrice: • TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà.
Dati Catastali	Immobile sito in Modica, contrada Gisirella snc, censito al NCEU dello stesso Comune al foglio 75 particella 625 sub 1, cat. A/3, vani 5, classe 3, rendita € 322,79, piano terra. Immobile sito in Modica, censito al NCEU dello stesso Comune al foglio 75 particella 410
Lotto	Lotto unico
Occupazione	L'immobile è occupato dalla debitrice e dai suoi familiari.
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio e NON È SANABILE in quanto ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e con D.A. n.1489 del 04 luglio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n.45 del 29 settembre 1990 relativo all'<i>ampliamento del vincolo paesaggistico del centro abitato del Comune di Modica</i> in ampliamento al vincolo esistente, <u>i volumi realizzati successivamente all'apposizione di tale vincolo non possono essere sanati.</u> L'acquirente, nell'elaborazione della propria offerta, dovrà tenere conto dei costi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi, ovverosia i costi di demolizione ed il trasporto in discarica (inclusi gli oneri per il loro smaltimento) dei materiali derivanti dall'eventuale demolizione dell'intero fabbricato. Va altresì fatto presente che chi acquista all'asta un immobile abusivo non può nemmeno eccepire l'eventuale consolidarsi nel tempo della situazione di fatto per evitare le sanzioni (compresa l'eventuale demolizione) che le leggi urbanistiche prevedono in casi di abusi edilizi. Colui che acquista un immobile dal tribunale, in sede di esecuzione immobiliare, resta soggetto alle sanzioni edilizie per gli abusi commessi dal debitore esecutato.
Immobile insanabile	Nel caso di specie, tenuto conto che l'immobile è stato edificato in assenza di titolo edilizio e NON È SANABILE, si procederà alla valutazione secondo il valore d'uso, che esprime l'utilità ritraibile da parte di un soggetto nell'utilizzo di un determinato bene, indipendentemente dal fatto che esso possa essere o meno compravenduto nel libero mercato, ovverosia è assimilabile al valore attribuibile ad un determinato bene in base all'utilità presumibile da esso ricavabile. Come indicato dal Giudice nella scheda sintetica dell'immobile, per immobile insanabile il valore di mercato calcolato non ipotizzando le irregolarità, al netto

	delle decurtazioni relative alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e alle eventuali spese necessarie per l'accatastamento del locale al piano seminterrato (è necessario presentare una pratica DOCFA per l'inserimento della planimetria mancante e contestuale soppressione del subalterno 1 e creazione di un nuovo subalterno), va corretto con un abbattimento forfettario del 50%.
Titolarità Urbanistica	L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in assenza di titolo edilizio.
Agibilità/Abitabilità	Per l'immobile non risulta certificato di agibilità.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	//
Divisibilità	L'immobile è pignorato per intero.
Valore di Mercato	141.590,00 €
Valore di Vendita Forzata	70.500,00 €
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	
Valore del Canone di Mercato	//
Vendibilità e motivo	Il fabbricato è in ottime condizioni interne ed esterne con la possibilità di utilizzo immediato senza opere di manutenzione, è luminoso, possibilità di parcheggio, è ubicato in un luogo non convenzionale immerso nella natura, l'esterno però è in evidente stato di abbandono; va tenuto conto però che l'immobile è stato edificato in assenza di titolo e non può essere regolarizzato.
Vincoli	Il fabbricato è soggetto ai seguenti vincoli: Vincolo Soprintendenza BB.CC.AA.: vedi IRREGOLARITA' E ABUSI Vincolo idrogeologico
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	//
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	APE non presente (costi previsti per la sua redazione € 250,00)
Trascrizioni e	Iscrizioni per il compendio pignorato

Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] Rep. [REDACTED] emesso dal Tribunale di [REDACTED] – Sezione di [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per € 90.000,00 di cui € 74.015,67 per capitale;
	ISCRIZIONE del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del [REDACTED] Rep. [REDACTED] emesso dal Giudice Tribunale di [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] per € 32.000,00 di cui € 16.003,76 per capitale.
	Il pignoramento risulta SOLO nell'ispezione ipotecaria della debitrice: TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] - <u>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</u> rep. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera piena proprietà.

Descrizione	L'immobile pignorato, sito nel Comune di Modica in c.da Gisirella, ricade in zona E3 del P.R.G. aggiornato definita "zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso". Il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio e NON PUÒ ESSERE REGOLARIZZATO; il piano terra, della superficie lorda di 91 mq con un patio esterno, su cui è montata una rete frangisole, pavimentato in lastrame di porfido ad opera incerta e una veranda di circa 25 mq sul prospetto sud-ovest, è realizzato in muratura portante con copertura in legno a doppia falda, mentre il locale di sgombero al piano interrato è in cemento armato e lasciato a rustico e non è accatastato. Si accede all'immobile da una vanella sulla c.da Dente Crocicchia, prima uscita della rotatoria sulla statale 115 provenendo da Ragusa immediatamente dopo il ponte Costanzo. La casa, realizzata su un costone di roccia con una pendenza importante, è stata costruita su uno stacco di terreno della superficie catastale di are 22 e centiare 80, tenuto in evidente stato di abbandono. Costruito tra il 2006-2007, l'immobile al piano terra è ben rifinito sia per quanto riguarda gli esterni, rivestiti in pietra viva, che gli interni con le pareti intonacate, gli infissi in legno con vetrocamera e persiane in legno, le porte interne in legno, la pavimentazione in piastrelle di cotto e il tetto in legno a vista, il tutto in ottimo stato di conservazione. Dal portone di ingresso in legno si accede direttamente ad una stanza adibita a cucina-soggiorno, di fronte l'ingresso del disimpegno che porta alla zona notte, dove sono realizzati tre camere da letto e un bagno. Relativamente agli impianti tecnici: 1) Impianto di riscaldamento: nella cucina-soggiorno è installato un
-------------	--

		camino. 2) Impianto di raffrescamento: non presente. 3) Impianto di acqua calda sanitaria: scaldabagno elettrico da 80 litri. 4) Impianto idrico: collegamento alla rete comunale, serbatoio posto all'esterno vicino un vano rurale adibito a deposito attrezzi indicato nell'atto di compravendita quale <i>vano rurale costruito ante 67 e non censito in quanto costruzione rurale a carattere marginale ai sensi dell'art.3 del D.Ministro Finanze del 02/01/98 n.28.</i> 5) Impianti ad energia rinnovabile: non presenti. 6) Barriere architettoniche: non presenti. 7) Allaccio fognario: nessuno.		
Destinazione: CIVILE ABITAZIONE				
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup	Indice	Sup. Commerciale
		[m²]	[-]	[m²]
Superficie principale	S1	91,00	1	91,00
Superficie verande	SV	25,00	0,80	20,00
Superficie terrazzo (patio)	SP	50,00	0,35 – 0,10	11,25
Superfici giardini e aree di pertinenza	SG	2.150,00	0,10 – 0,02	45,00
Superficie pertinenze	SS	23,00	0,20	4,60
Superficie complessiva commerciale				172,00
Valore di Mercato immobile				141.590,00 €
Spese decurtate				590,00 €
Valore di stima di VENDITA FORZATA comprensivo dell'abbattimento forfettario del 50%				70.500,00 €
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				//



Ingresso vanella



Prospetto principale - ovest



Prospetto sud-ovest



Prospetto sud-est



Prospetto nord-est



Ingresso Soggiorno - Cucina



Soggiorno - Cucina



Letto matrimoniale



Letto 1



Letto 2

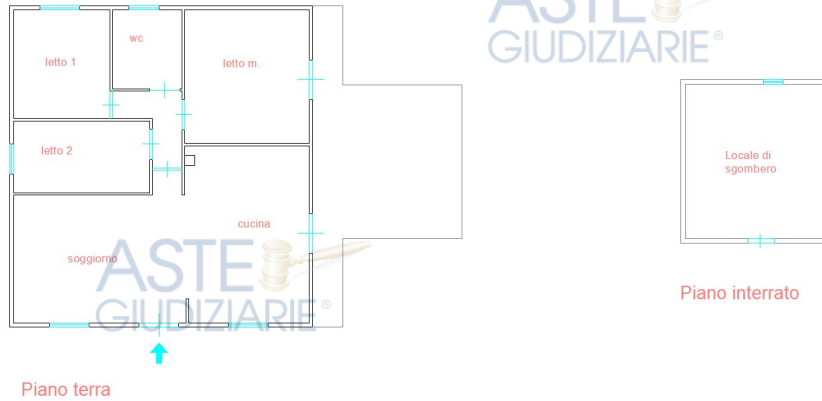


Bagno



Terrazzo





Planimetrie piano terra e interrato



Estratto di mappa



Immagine satellitare con individuazione del lotto



Immagine satellitare con individuazione dell'immobile

Con la presente relazione, composta da n°33 pagine e n°10 allegati, la scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatole e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, lì 27/11/2023

IL C.T.U.

Ing. Adriana Vernuccio

Ing. Adriana Vernuccio
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa