

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA: UNIONE DI BANCHE contro “ debitore esecutato”



OGGETTO: Relazione di perizia

Proc. n° 279-2014 R.G.Es.Imm.



GIUDICE: Dott. C. Maggioni

C.T.U. : Arch. Adriana Privitera

INDICE:

- 1) Premessa
- 2) Risposta ai quesiti
- 3) Conclusioni
- 4) Allegati
 - a) Documentazione fotografica



[REDACTED]

[REDACTED]

- n° 1 cespite in via Sacro Cuore

[REDACTED]

[REDACTED]



- b) Verbali di sopralluogo

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

d) Documentazione tecnica relativa al compendio di via Sacro Cuore

(Studio+deposito)

-Concessione Edilizia n° 365 del 29/12/1993 e allegato grafico piano terra;

-Concessione Edilizia n° 339 del 18/11/1996 e allegato grafico piano cantinato;

-Concessione Edilizia n° 179 del 26/06/1997 e allegato grafico ufficio piano

terra;

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Visure catastali: certificato catastale storico fabbricati

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Planimetrie catastali [REDACTED], via Sacro cuore plan. Studio + deposito [REDACTED]

[REDACTED]

h) Estratti di mappa [REDACTED] via Sacro Cuore, [REDACTED]

[REDACTED]

j) copia atti di provenienza [REDACTED], n° 1 atto via Sacro Cuore ,

[REDACTED]

[REDACTED]

l) A.P.E. unità immobiliari:

[REDACTED]

Studio in via Sacro Cuore (all'uopo redatta)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1)PREMESSA

Con decreto del 23-02-2015 il Giudice Dott.C. Maggioni del Tribunale di Ragusa , ha conferito alla sottoscritta Arch. Adriana Privitera, l'incarico di C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare nella causa in epigrafe. In data 25-06-2015 la sottoscritta presso il Tribunale di Ragusa ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito. In data 15-07-2015 il



procedimento viene sospeso per concordato notificato via PEC il 15-072015.

In data 05-04-2016, il Giudice Esecutivo Dott.ssa L. Pastacaldi, a seguito della riapertura del procedimento, conferisce alla sottoscritta C.T.U. incarico di riprendere le operazioni peritali.

Per la particolare complessità dell'incarico vengono richieste ed autorizzate due proroghe: la prima (90 giorni a decorrere dal 03/10/2017) dal Giudice Esecutivo Dott.ssa Laura Pastacaldi, la seconda (90 giorni a decorrere dal 01/01/2017) dal Giudice Esecutivo Dott. Claudio Maggioni.

Si riportano di seguito i quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali e i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;



- f) accerti se sul bene gravino trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria , quantificando il costo della stessa , indicando le somme da pagare a titolo di oblazione , nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);



- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto : delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento ; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) , predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;
- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;
- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento o nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q) Curi la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dall'art.6 D.Lgs. 192/2005.

2) RISPOSTA AI QUESITI:



1.

a) Dall'esame degli atti del procedimento, dalla documentazione acquisita, dai

sopralluoghi esperiti, risulta che i cespiti oggetto del pignoramento sono:

1

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out information]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



Firmato Da: PRIVITERA ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 770965265650764395e9154b03fc71fb



4) unità immobiliare sita in Modica, via Sacro Cuore SN

Fabbricato f 99 , part.Illa 209, sub 320, zc 1, cat. A/10 , cl U piano T cons.

Vani 5.5, Rendita € 1.605,19

Oggi il fabbricato risulta al f 99 p.Illa 1631 sub 311, zc 1, A/10 cl U , cons

5,5 vani, sup. cat 130mq , Rendita € 1.605,19 (per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie)

Confina con locale commerciale della società “LA CAMELIA” del sig Sarta Giorgio, con banchina condominiale prospiciente il locale stesso da due lati, e con galleria condominiale;

Fabbricato f 99 , part.Illa 209, sub 325, zc 1, cat. C/2 , cl 7 piano S 1 cons.

Mq 63, Rendita € 185,46

Oggi il Fabbricato risulta al f 99 , part.Illa 1631, sub 315, zc 1, cat. C/2 , cl 7 piano S 1 cons. Mq 63, sup. cat. 79 mq Rendita € 185,46 (per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie)

Confina con corsia di manovra da tre lati e con altro locale della società “LA CAMELIA” del sig Sarta Giorgio

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti .

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



b) Dalla documentazione in atti, dalla documentazione richiesta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa risulta che i cespiti facenti parte del compendio pignorato sono tutti in piena proprietà del debitore esecutato, e precisamente:



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]



c) in riferimento alla provenienza dei beni , e alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



Firmato Da: PRIVITERA ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 770965265650764395e9154b03fc71fb



[REDACTED]



- il cespite n° 4 unità immobiliare sita in Modica, via Sacro Cuore SN

Fabbricato f 99 , part.Illa 209, sub 320, zc 1, cat. A/10 , cl U piano T cons.

Vani 5.5, Rendita € 1.605,19

Oggi il fabbricato risulta al f 99 p.Illa 1631 sub 311, zc 1, A/10 cl U , cons 5,5 vani, sup. cat 130mq , Rendita € 1.605,19 (per variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie);

Fabbricato f 99 , part.Illa 209, sub 325, zc 1, cat. C/2 , cl 7 piano S 1 cons.

Mq 63, Rendita € 185,46 (variazione del 17/12/2002 ultimazione di fabbricato urbano C6- C2, nell'atto di acquisto risultava f 99 , part.Illa

209, sub 231, zc 1, cat. C/6 , cl 7 piano S 1 cons. Mq 63, Rendita €

120,39)



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



d) È possibile procedere ad un completo accertamento per tutti i cespiti facenti parte del compendio pignorato;

e) i beni immobili facenti parte del compendio pignorato risultano tutti accatastati;

[REDACTED] dalla documentazione in atti, acquisita presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa –Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare , con riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare , sui seguenti cespiti : [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

unità immobiliare sita in Modica, via Sacro Cuore SN

Fabbricato f 99 , part.Illa 209, sub 320, zc 1, cat. A/10 , cl U piano T cons.

Vani 5.5, Rendita € 1.605,19

Oggi il fabbricato risulta al f 99 p.Illa 1631zc 1, A/10 cl U , cons 5,5 vani,

sup. cat 130mq , Rendita € 1.605,19 (per variazione del 09/11/2015 –

Inserimento in visura dei dati di superficie)

ASTE GIUDIZIARIE.it

Fabbricato f 99 , part.Illa 209, sub 325, zc 1, cat. C/2 , cl 7 piano S 1 cons.

Mq 63, Rendita € 185,46

Oggi il Fabbricato risulta al f 99 , part.Illa 1631, sub 315, zc 1, cat. C/2 , cl

7 piano S 1 cons. Mq 63, sup. cat. 79 mq Rendita € 185,46 (per variazione

del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]

[REDACTED]

RISULTA QUANTO SEGUE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) ATTO GIUDIZIARIO DEL 03/07/2014 REP 3039 ATTO

ESECUTIVO CAUTELARE , VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI ,presentazione del 19/08/2014

reg. gen 11341 reg.part.7389 a

favore

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOC. COOP. PER

AZIONI(UBI BANCA) sede Bergamo CF 03053920165 per

diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Contro

“debitore esecutato” per il diritto di PROPRIETA' per la quota

di 1/1

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ragusa –

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di Trascrizione

Reg. generale n. 11341

Reg. part. N. 7389 del 19/08/2014

2) ATTO GIUDIZIARIO DEL 03/05/2013 REP. 4193/2013

TRIBUNALE DI RAGUSA CF 80006150884 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

presentazione del 22/05/2013 reg.gen.7182, reg.part.1166

A favore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Firmato Da: PRIVITERA ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 770965265650764395e9154b03fc71fb



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Solo sul cespite n° 4 unità immobiliare sita in Modica, via Sacro Cuore



Fabbricato f 99 , part.lla 209, sub 320, zc 1, cat. A/10 , cl U piano T

Oggi il fabbricato risulta al f 99 p.lla 1631zc 1, A/10 cl U , cons 5,5 vani, sup.

cat 130mq

Fabbricato f 99 , part.lla 209, sub 325 (ex 231) , zc 1, cat. C/2 , cl 7 piano S 1

cons. Mq 63,

Oggi il Fabbricato risulta al f 99 , part.lla 1631, sub 315, zc 1, cat. C/2 , cl 7

piano S 1 cons. Mq 63, sup. cat. 79 mq

1) NOTA DI TRASCRIZIONE del 15/01/1996 REG GEN 650 REG PART

555 ATTO NOTARILE PUBBLICO NOTAIO DOTT. E.OTTAVIANO , IN

MODICA N. 24499 REP.

A favore di

“DEBITORE ESECUTATO” per il diritto di PROPRIETA’ per la quota di 1/1

Contro

SOCIETA’ LA CAMELIA S.R.L. CF 00824880884 per il diritto di

PROPRIETA’ per la quota di 1/1

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

FORMALITA' (ISCRIZIONI-TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



In riferimento a tutti i cespiti del compendio pignorato e precisamente:

[REDACTED]

unità immobiliare sita in Modica, via Sacro Cuore SN

Fabbricato f 99 , part.Illa 209, sub 320, zc 1, cat. A/10 , cl U piano T cons.

Vani 5.5, Rendita € 1.605,19

Oggi il fabbricato risulta al f 99 p.Illa 1631zc 1, A/10 cl U , cons 5,5 vani,

sup. cat 130mq , Rendita € 1.605,19 (per variazione del 09/11/2015 –

Inserimento in visura dei dati di superficie)

Fabbricato f 99 , part.Illa 209, sub 325, zc 1, cat. C/2 , cl 7 piano S 1 cons.

Mq 63, Rendita € 185,46

Oggi il Fabbricato risulta al f 99 , part.Illa 1631, sub 315, zc 1, cat. C/2 , cl

7 piano S 1 cons. Mq 63, sup. cat. 79 mq Rendita € 185,46 (per variazione

del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie)

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[Redacted]



[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: PRIVITERA ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 770965265650764395e9154b03fc71fb



[REDACTED]



[REDACTED]

- in riferimento alla regolarità urbanistica riferita a:

unità immobiliare sita in Modica, via Sacro Cuore SN

Fabbricato f 99 , part.IIa 209, sub 320, zc 1, cat. A/10 , cl U piano T cons.

Vani 5.5, Rendita € 1.605,19

Oggi al f 99 p.IIa 1631zc 1, A/10 cl U , cons 5,5 vani, sup. cat 130mq ,

Rendita € 1.605,19

Fabbricato f 99 , part.IIa 209, sub 325, zc 1, cat. C/2 , cl 7 piano S 1 cons.

Mq 63, Rendita € 185,46

Oggi al f 99 , part.IIa 1631, sub 315, zc 1, cat. C/2 , cl 7 piano S 1 cons.

Mq 63, sup. cat. 79 mq Rendita € 185,46

Il locale al P.T. adibito a studio professionale e il locale deposito al piano interrato fanno parte dell'edificio denominato "corpo C".

Si legge nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Evangelista

Ottaviano del 10-01-1996 , n° 24499 rep e n° 7597 racc. che la Società

La Camelia S.R.L. ha realizzato il "Corpo C" giusta Concessione del 1002-

1986 prot. 151/OR, Concessione n. 146 del 21-04-1990 prot. 344/OR,



Concessione in Variante dell'11-03-1992 prot. 240/OR, e Concessione in Variante del 29-12-1993 prot. 1045/OR.

La Società La Camelia S.R.L. nella persona del sig. Sarta Giorgio, vende al "debitore esecutato" locale al piano terra da adibire a studio professionale allo stato rustico e deposito a piano interrato anch'esso allo stato rustico. Infatti negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia del 29-12-1993 prot. 1045/OR (che si allega) sono indicati all'interno dell'ufficio solo pilastri e un piccolo wc.

Lo stato di fatto dell'ufficio, così come è stato riscontrato durante i sopralluoghi esperiti, è conforme a Concessione Edilizia del 26-05-1997 n° 179 (che si allega) successiva alla stipula dell'atto, riscontrata agli atti dell'U.T.C. del Comune di Modica all'interno di uno dei quattro faldoni esaminati. Lo stato di fatto dell'ufficio al piano terra è altresì conforme alle planimetrie depositate presso gli Uffici del Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ragusa.

Nessuna richiesta né rilascio di certificato di agibilità riferita all'ufficio è stata riscontrata all'interno dei quattro faldoni esaminati.

Per quanto riguarda il locale deposito al piano cantinato, anche questo venduto allo stato rustico, dall'esame dei faldoni agli atti dell'U.T.C. del Comune di Modica è stata riscontrata un'unica planimetria che fa riferimento alla Concessione Edilizia 16-11-1996 n° 339 (che si allega), anche questa successiva all'atto di compravendita. Tuttavia, lo stato di fatto del locale deposito al piano cantinato, così come è stato riscontrato durante i sopralluoghi esperiti non è perfettamente conforme a tale planimetria, infatti sono stati rilevati un wc e una porta, non indicati nella tavola di progetto. Tale lieve difformità, così come appurato dalle informazioni



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



i) per quanto attiene all'occupazione dei beni pignorati:

[REDACTED]



[REDACTED]



4) unità immobiliare sita in Modica, via Sacro Cuore SN

Fabbricato f 99 , part.IIa 209, sub 320, zc 1, cat. A/10 , cl U piano T cons.

Vani 5.5, Rendita € 1.605,19

Oggi il fabbricato risulta al f 99 p.IIa 1631zc 1, A/10 cl U , cons 5,5 vani,

sup. cat 130mq , Rendita € 1.605,19 (per variazione del 09/11/2015 –

Inserimento in visura dei dati di superficie)

Fabbricato f 99 , part.IIa 209, sub 325, zc 1, cat. C/2 , cl 7 piano S 1 cons.

Mq 63, Rendita € 185,46

Oggi il Fabbricato risulta al f 99 , part.IIa 1631, sub 315, zc 1, cat. C/2 , cl

7 piano S 1 cons. Mq 63, sup. cat. 79 mq Rendita € 185,46 (per variazione

del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie)

(occupata dal “debitore esecutato”)

5)



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



Firmato Da: PRIVITERA ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 770965265650764395e9154b03fc71fb



[Redacted]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

J) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

(cespite n° 4 via S.Cuore)

- il cespite n° 4 **unità immobiliare sita in Modica, via Sacro Cuore SN**

Fabbricato f 99 , part.IIa 209, sub 320, zc 1, cat. A/10 , cl U piano T cons.

Vani 5.5, Rendita € 1.605,19

Oggi il fabbricato risulta al f 99 p.IIa 1631 sub 311, zc 1, A/10 cl U , cons



5,5 vani, sup. cat 130mq , Rendita € 1.605,19 (per variazione del

09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie)

Fabbricato f 99 , part.IIa 209, sub 325, zc 1, cat. C/2 , cl 7 piano S I cons.

Mq 63, Rendita € 185,46

Oggi il Fabbricato risulta al **f 99 , part.IIa 1631, sub 315, zc 1, cat. C/2 ,**

cl 7 piano S 1 cons. Mq 63, sup. cat. 79 mq Rendita € 185,46 (per

variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie).

Si tratta di un locale al piano terra di una palazzina di otto piani con struttura portante in c.a.o., adibito a studio professionale ubicato nel cuore di Modica Sorda, in zona centralissima, commerciale-residenziale ed altresì dotata di pubblici servizi, con ampi spazi di parcheggio esterni. Lo studio ha una superficie utile di circa mq 105 , lorda mq 130, è composto da quattro vani ed accessori, con aperture su tre lati verso banchina condominiale e galleria condominiale e su un lato confinante con locale commerciale.

Deposito al piano interrato con annesso wc, il tutto della superficie di circa mq 66 , lorda mq 79 , accessibile dall'interno dello studio al piano terra, tramite una scala autoportante in legno, e mediante una porta collegato alle corsie di disimpegno al piano cantinato.

La pavimentazione dei locali è in gres porcellanato, il rivestimento dei servizi è in ceramica , le pareti sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, quelli interni in legno. All'interno lo studio presenta librerie e pannelli in legno che nella loro distribuzione individuano gli spazi e le postazioni di lavoro.

Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma, i locali sono dotati di impianto di condizionamento centralizzato .

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI
cespite n° 4 via S.Cuore

Superficie netta studio mq 105

Superficie commerciale studio mq 130

Superficie netta deposito mq 66

Superficie commerciale deposito mq 79

Esposizione: buona l'esposizione

Manutenzione: buono lo stato di manutenzione

K) STIMA DEL VALORE (cespite n° 4 via S.Cuore)

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

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

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

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi

(cespite n° 4 via S.Cuore)

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

redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

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

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

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare (val medio 4,95/mq) e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio riferiti ad immobili che gravitano nell'area oggetto di interesse (val medio € 6,00/mq).

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

- per l'ufficio € 5.50/mq ;
- per il deposito di (€ 5.50/mq x 0,6= 3,30/mq)

Quindi il reddito annuo è il seguente:

- per l'ufficio mq 130 x € /mq 5,50 x 12 = € 8.580,00
- per il deposito mq 79 x €/mq 3,30 x 12 = € 3.128,40

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

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

Dove

R = interesse annuo dell'11%

$K =$ numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria, ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti, delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione, dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati, pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse, si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente all'ufficio:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 8.580,00 + (\text{€ } 8.580,00 \times 0,059583326) - (\text{€ } 8.580,00 \times 0,10) - \\ & (\text{€ } 8.580,00 \times 0,03) - (\text{€ } 8.580,00 \times 0,04) = \text{€ } 7.640,62 \end{aligned}$$

Per quanto concerne il deposito, considerando la manutenzione straordinaria pari al 10% del reddito lordo, il 3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse, si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente al magazzino:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 3.128,40 + (\text{€ } 3.128,40 \times 0,059583326) - (\text{€ } 3.128,40 \times 0,10) - (\text{€ } 3.128,40 \times \\ & 0,03) - (\text{€ } 3.128,40 \times 0,04) = \text{€ } 2.782,97 \end{aligned}$$

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

- ufficio 4,40%
- deposito/magazzino 3,65%

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

- per l'ufficio

$(€ 7.640,62 \times 100) / 4,40 = € 173.650,45$ e in cifra tonda **€ 173.700,00**

- per il deposito

$(€ 2.782,97 \times 100) / 3,65 = € 76.245,75$ e in cifra tonda **€ 76.200,00**

Stima sintetica (cespite n° 4 via S.Cuore)

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

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare più prudentiali si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche favorevoli, che il valore unitario più probabile oscilla tra € 1450,00/mq per il mercato e € 1.150,00/mq per l'osservatorio per cui si può applicare un valore medio pari a € 1300,00/mq;

V.C. UFFICIO

$(130,00 \text{ mq}) \times (€ / \text{mq } 1.300,00) = € 169.000,00$

V.C. DEPOSITO

$(79,00 \text{ mq}) \times (€ / \text{mq } 1.300,00 \times 0,6) = € 61.620,00$

Pertanto il più probabile valore capitale del cespite n° 4 Via Sacro

Cuore si ottiene mediando i valori ottenuti con le due stime:

UFFICIO

- (€ 173.700,00+ € 169.000,00)/2= € 171.350,00(VM UFFICIO)

DEPOSITO

- (€76.200,00+€ 61.620,00)/2= € 68.910,00 (VM DEPOSITO) VALORE

TOTALE DEL CESPITE IN VIA SACRO CUORE

€ 171.350,00 (VM UFFICIO) + € 68.910,00 (VM DEPOSITO)=

€240.260,00

Tale valore viene decurtato della somma di € 1.000,00 necessaria alla regolarizzazione del locale deposito ai sensi dell'art. 3 comma 5 L. 16/2016.

€240.260,00 -€1.000,00(oblazione)= €239.260,00 e in cifra tonda €

239.000,00

VALORE FINALE DEL COMPENDIO IN VIA SACRO CUORE

(STUDIO AL P.T.+LOCALE DEPOSITO AL PIANO CANTINATO) €

239.000,00

I) Note in merito all'eventualità della vendita dell'immobile in più lotti:

per l'articolazione e la funzionalità interna dell'ufficio collegato al deposito tramite una scala interna, il cespite (ufficio + deposito) va venduto in un unico lotto.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



Firmato Da: PRIVITERA ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 770965265650764395e9154b03fc71fb



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



SI ALLEGANO:

- foto esterne ed interne relative a tutti gli immobili del compendio oggetto di pignoramento;

[REDACTED]



Documentazione tecnica relativa ai cespiti in via Sacro Cuore

- Concessione Edilizia n° 365 del 29/12/1993 e allegato grafico piano terra;



- Concessione Edilizia n° 339 del 18/11/1996 e allegato grafico pianocantinato;
- Concessione Edilizia n° 179 del 26/06/1997 e allegato grafico ufficio piano terra;



Documentazione tecnica relativa ai cespiti in via Tantillo

- Concessione Edilizia n° 478 del 23/12/1991 e allegato grafico piano terra garage e piano primo appartamento;
- Certificato di abitabilità;



Visure catastali aggiornate in data successiva al pignoramento

Planimetrie catastali

Estratti di mappa

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. unità

immobiliari:

[REDACTED]



Studio in via Sacro Cuore [REDACTED]

[REDACTED]

SI DEPOSITA:

telematicamente la relazione di stima in originale e una copia per la pubblicazione su internet , complete dei relativi allegati.

SI INVIA :

si invia contestualmente una copia al debitore e alle parti interessate.



SONO STATI ACQUISITI

[REDACTED]



[REDACTED]



SONO STATI REDATTI

- A.P.E. : Studio in via Sacro Cuore; [REDACTED]



CONCLUSIONI

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

Tribunale.

Modica li



Il C.T.U.

Arch. Adriana Privitera

